

approuvé par délibération n°2-2023/APS en date du 16.02.23

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT							
N°	Ancien article	Chapitre dans le conseil des	N° Article- RAZ 2022	Nouvel article	Description de la modification	Source de la	Justification
1	ARTICLE 2 – OBJET ET PORTEE Les dispositions prévues, aux titres 1,2 et 3 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques concernant les zones où s'appliquent certaines servitudes ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols. Les servitudes sont reportées sur des documents graphiques. Elles correspondent notamment aux emplacements réservés pour les principales installations d'intérêt général et pour les espaces libres.	Dispositions générales	Art. 2-Objet et portée	ARTICLE 2 – OBJET ET PORTEE Les dispositions prévues, aux titres 1,2 et 3 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques concernant les zones où s'appliquent certaines servitudes ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols. Les servitudes sont reportées sur des documents graphiques. Elles correspondent notamment aux emplacements réservés pour les principales installations d'intérêt général et pour les espaces libres.	Suppression du CRAUP et du CPAUPE, intégration des prescriptions dans le RAZ	Proposition BE	Simplifier l'instruction et la compréhension du pétitionnaire
2	et réglementations spécifiques concernant les zones où s'appliquent certaines servitudes ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols. Le Règlement et le Plan d'Aménagement de Zone sont complétés par des annexes et notamment le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.			Le Règlement et le Plan d'Aménagement de Zone sont complétés par des annexes, auxquelles il convient de se reporter pour avoir les compléments : -Annexe 1 : la palette des couleurs autorisées pour les façades et toitures des constructions,	Ajout/modification du catalogue des couleurs autorisées pour les façades et toitures des constructions, en annexe 1 du RAZ	Proposition BE	Permettre des couleurs claires limitant l'absorption solaire, Favoriser les constructions bioclimatiques
3	principales installations d'intérêt général et pour les espaces libres. Le Règlement et le Plan d'Aménagement de Zone sont complétés par des annexes et notamment le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.	Dispositions générales	Art. 3 - Affectation et division de la zone	ARTICLE 3 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE La ZAC est divisée en plusieurs zones : Les zones urbaines « ZU » : -La zone ZUA, zone urbaine centrale, dont la vocation est d'accueillir des constructions à usages mixtes s'implantant en limite de voies ouvertes au public pour constituer un front urbain bâti. -La zone ZUAB, zone urbaine mixte, dont la vocation est d'accueillir : oDe l'habitat dense, des bureaux, des hébergements hôteliers, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des commerces en rez-de-chaussée, -La zone ZUB, zone urbaine résidentielle, dont l'affectation principale est l'accueil de constructions à usage d'habitation moyennement denses et peu denses. La zone dispose de 2 sous-secteurs : oLe sous-secteur ZUB2, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation moyennement dense, indiqué en ZUB2r sur les terrains contraints par le relief, oLe sous-secteur ZUB3, dont l'affectation est l'accueil de constructions d'habitations peu dense. (...)	Ajout d'une zone ZUA, de centralité comme sur DSM, en adaptant certaines règles. Ajout d'unindice r sur certaines parcelles en ZUB2 d permettant des hauteurs plus importantes en raison de terrains très contraints.	Proposition BE	Permettre la création d'une centralité commerciale adaptée à la taille du quartier Permettre la création d'un quartier résidentiel adapté au relief contraignant
4	La ZAC est divisée en plusieurs zones : Les zones urbaines « ZU » : -La zone ZUAB, zone urbaine mixte, dont la vocation est d'accueillir : oDe l'habitat dense, des bureaux, des hébergements hôteliers, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des commerces en rez-de-chaussée, -La zone ZUB, zone urbaine résidentielle, dont l'affectation principale est l'accueil de constructions à usage d'habitation moyennement denses et peu denses. La zone dispose de 2 sous-secteurs : oLe sous-secteur ZUB2, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation moyennement dense. oLe sous-secteur ZUB3, dont l'affectation est l'accueil de constructions d'habitations peu dense. (...)			-La zone ZUAB, zone urbaine mixte, dont la vocation est d'accueillir : oDe l'habitat dense, des bureaux, des hébergements hôteliers, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des commerces en rez-de-chaussée, -La zone ZUB, zone urbaine résidentielle, dont l'affectation principale est l'accueil de constructions à usage d'habitation moyennement denses et peu denses. La zone dispose de 2 sous-secteurs : oLe sous-secteur ZUB2, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation moyennement dense, indiqué en ZUB2r sur les terrains contraints par le relief, oLe sous-secteur ZUB3, dont l'affectation est l'accueil de constructions d'habitations peu dense. (...)	Ajout de la définition d'annexe jointive, au sein de la définition des annexes.	Proposition BE	Permettre un traitement différencié en matière de hauteur entre annexes jointives et non jointives.
5		Dispositions générales	Art 4 - Définitions	Annexes Les annexes correspondent aux constructions secondaires situées sur le même terrain que la construction principale, accessibles indépendamment de celle-ci, et implantées isolément ou accolées à cette dernière. Lorsqu'une annexe est accolée à la construction principale, elle est qualifiée d'annexe jointive. A l'inverse, si elle est dissociée du bâtiment principal, elle est qualifiée d'annexe non jointive. Elles ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité. Sont considérés notamment comme des annexes : garages, abris de jardin, abris à vélos et poussettes, caves, remises, celliers, buanderies et les terrasses couvertes...Les locaux poubelles ne sont pas comptés dans les annexes.	Modification de la définition des attiques, tout en conservant l'esprit de l'attique en matière de volumétrie.	SECAL	Permettre des attiques sur des batiments de faible largeur.
				Attique L'attique est la partie supérieure qui vient couronner une construction et qui est situé en retrait du plan de façade. Il représentera 60% maximum de la surface de l'avant dernier niveau. Le retrait de l'attique par rapport aux verticales de façade devra être identique.	Ajout de la définition de construction bioclimatique à laquelle le règlement se réfère.	Proposition BE	
				Construction bioclimatique Construction dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.	Ajout d'un renvoi à l'annexe 2 ajoutée lors de la modification 2022. L'objectif est de limiter les espèces envahissantes sur la ZAC.	SECAL	Proscrire les espèces envahissantes, préserver les espèces endémiques.
	Espaces verts Surface de terrain paysagée, perméable, affectée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins.			Espaces verts Surface de terrain paysagée, perméable, affectée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins. Il conviendra de se référer à l'annexe 2 du règlement pour connaître les espèces proscrites dans ces espaces verts.	Ajout de la définition de haies	Proposition PS	Permettre des haies constituées de lianes par exemple.
6		Dispositions générales	Art. 5 - Occupations et utilisations du sol interdites	Mur pignon Un mur pignon est une façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction ne comportant pas de baie principale. Dans les zones ZUA, ZUB, ZUAB et ZUAE, les murs pignons visibles depuis le domaine public sont interdits.	Rectification de la définition du mur pignon : ajout des zones ZUA et ZUB .	Proposition BE	Assurer une cohérence avec l'article 8 du RAZ, p21: qui spécifiait que « toute façade sur rue devra être animée de baies
7	ARTICLE 5 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC : Sont interdits sur l'ensemble du périmètre de la ZAC : oL'activité minière, oLes constructions à usage touristique de type terrain de camping et caravaning, oLes exploitations agricoles, oLes serres et productions végétales			ARTICLE 5 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC Sont interdits sur l'ensemble du périmètre de la ZAC : oL'activité minière, oLes constructions à usage touristique de type terrain de camping et caravaning, oLes exploitations agricoles. Les serres et productions végétales	L'interdiction de serres et productions végétales a été enlevée, afin de permettre le serres liées à des activités de pépiniéristes qui ont leur place dans une zone artisanale. Les exploitations agricoles restent interdites.	Proposition BE	
8	Eaux pluviales : Le système de gestion des eaux pluviales devra privilégier dans la mesure du possible la conservation des écoulements naturels. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent permettre l'infiltration dans les sols des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et entretenus par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle, à son occupation et à la nature du terrain. Le pré-traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des eaux de pluies issues de surfaces imperméabilisées et potentiellement polluées (par exemple : parking,...) sera imposé pour : oTraitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle, oTraitement des boues, oTraitement des hydrocarbures, oTraitement des métaux lourds, oLe pétitionnaire devra réaliser des dispositifs de piégeage et de décantation sur sa parcelle afin de traiter la pollution terrigène et les matières en suspension des eaux pluviales. Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m², l'évacuation des eaux résiduaires devra s'effectuer par l'intermédiaire d'une fosse (collecteur) munie d'un dispositif de séparation ou de tout autre système capable de traiter les éléments polluants susceptibles d'être accidentellement répandus. Un regard facilement accessible sera disposé avant le raccordement au réseau. L'installation sera entretenue en bon état de fonctionnement et sera débarrassée de ses déchets polluants aussi souvent qu'il sera nécessaire. La notion de surface cumulée de stationnement de plus de 1000m² comprend les places de stationnements et les voies les desservant. Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble (lors de cession d'îlots comportant plusieurs parcelles), les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), d'une emprise au sol suffisante et dans le respect des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.	Dispositions générales	Art. 7.2 Assainissement	Eaux pluviales : Le système de gestion des eaux pluviales devra privilégier dans la mesure du possible la conservation des écoulements naturels. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent permettre l'infiltration dans les sols des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et entretenus par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle, à son occupation et à la nature du terrain. La collecte des eaux de pluie à la parcelle est exigée. Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement des ouvrages. Les eaux pluviales peuvent également être gérées à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble lors de leur création.[...] Si l'infiltration est insuffisante, le rejet maximal (débit de fuite) de l'excédent des eaux collectées n'ayant pas pu être infiltrées est fixé à 3 litres par seconde. Le pré-traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des eaux de pluies issues de surfaces imperméabilisées et potentiellement polluées (par exemple : parking, ...) sera imposé pour : oTraitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle, oTraitement des boues, oTraitement des hydrocarbures, oTraitement des métaux lourds, oLe pétitionnaire devra réaliser des dispositifs de piégeage et de décantation sur sa parcelle afin de traiter la pollution terrigène et les matières en suspension des eaux pluviales. Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m², l'évacuation des eaux résiduaires devra s'effectuer par l'intermédiaire d'une fosse (collecteur) munie d'un dispositif de séparation ou de tout autre système capable de traiter les éléments polluants susceptibles d'être accidentellement répandus. Un regard facilement accessible sera disposé avant le raccordement au réseau. L'installation sera entretenue en bon état de fonctionnement et sera débarrassée de ses déchets polluants aussi souvent qu'il sera nécessaire. La notion de surface cumulée de stationnement de plus de 1000m² comprend les places de stationnements et les voies les desservant. Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble (lors de cession d'îlots comportant plusieurs parcelles), les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), d'une emprise au sol suffisante et dans le respect des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.	AJOUT d'une prescription du CPAUPE. Le CPAUPE précisait : "Le projet évitera tous déversements sur l'espace public et la voirie". s13 Cette prescription a été ajoutée au Règlement écrit. En revanche, les exemples qui succèdent n'ont pas été intégrés: "Par exemple, les eaux de pluie seront récupérées et contribueront à l'arrosage des espaces paysagers etc. Par exemple, pour un stationnement situé sous pilotis, on préfère une surface drainante (type graviers)."==> pas de caractère prescriptif. Ajout de dispositions de gestion des eaux de pluie à la parcelle conformément à la demande de la ville.	CPAUPE, s13	Intégration du CPAUPE au RAZ
9	oTraitement des hydrocarbures, oTraitement des métaux lourds, oLe pétitionnaire devra réaliser des dispositifs de piégeage et de décantation sur sa parcelle afin de traiter la pollution terrigène et les matières en suspension des eaux pluviales. Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m², l'évacuation des eaux résiduaires devra s'effectuer par l'intermédiaire d'une fosse (collecteur) munie d'un dispositif de séparation ou de tout autre système capable de traiter les éléments polluants susceptibles d'être accidentellement répandus. Un regard facilement accessible sera disposé avant le raccordement au réseau. L'installation sera entretenue en bon état de fonctionnement et sera débarrassée de ses déchets polluants aussi souvent qu'il sera nécessaire. La notion de surface cumulée de stationnement de plus de 1000m² comprend les places de stationnements et les voies les desservant. Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble (lors de cession d'îlots comportant plusieurs parcelles), les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), d'une emprise au sol suffisante et dans le respect des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.			Le pré-traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des eaux de pluies issues de surfaces imperméabilisées et potentiellement polluées (par exemple : parking, ...) sera imposé pour : oTraitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle, oTraitement des boues, oTraitement des hydrocarbures, oTraitement des métaux lourds, oLe pétitionnaire devra réaliser des dispositifs de piégeage et de décantation sur sa parcelle afin de traiter la pollution terrigène et les matières en suspension des eaux pluviales. Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m², l'évacuation des eaux résiduaires devra s'effectuer par l'intermédiaire d'une fosse (collecteur) munie d'un dispositif de séparation ou de tout autre système capable de traiter les éléments polluants susceptibles d'être accidentellement répandus. Un regard facilement accessible sera disposé avant le raccordement au réseau. L'installation sera entretenue en bon état de fonctionnement et sera débarrassée de ses déchets polluants aussi souvent qu'il sera nécessaire. La notion de surface cumulée de stationnement de plus de 1000m² comprend les places de stationnements et les voies les desservant. Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble (lors de cession d'îlots comportant plusieurs parcelles), les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), d'une emprise au sol suffisante et dans le respect des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.	Modification d'une prescription du CPAUPE et intégration. Le CPAUPE précisait: "Les surfaces drainantes seront favorisées. Un minimum de 20% de surface drainante sur l'ensemble des surfaces de circulation, stationnement et stockage à l'air libre de la parcelle est préconisé. L'utilisation de revêtements imperméables (enrobé,...) devra être réduite et il devra être privilégié l'emploi de matériaux drainants (stabilisé, pavé enherbé, etc.)". => L' idée a été gardée, mais la formulation changée pour faciliter l'instruction: " Un minimum de 30% des surfaces de stationnement et de stockage à l'air libre de la parcelle sera réalisé en surface drainante". (objectif de simplification). Cette prescription a été ajoutée au règlement.	CPAUPE, s13 et 14	L' idée a été gardée, mais la formulation changée pour faciliter l'instruction.
10	ARTICLE 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC : Sur la, ou les façades principales, tous les équipements techniques liés aux bâtiments doivent être incorporés au corps de la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction. Il s'agira notamment des appareils de climatisation, des antennes paraboliques, des transformateurs électriques, des installations de réfrigération et de compression, des panneaux solaires, des conduits de ventilation ou d'extraction...	Dispositions générales	Art 8 - Aspect extérieur des constructions	ARTICLE 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC Sur la, ou les façades principales, tous les équipements techniques liés aux bâtiments doivent être incorporés au corps de la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction. Il s'agira notamment des appareils de climatisation, des antennes paraboliques, des transformateurs électriques, des installations de réfrigération et de compression, des panneaux solaires, des conduits de ventilation ou d'extraction...	Suppression de la référence au CRAUPE et CPAUPE: les prescriptions ont été réintégrées dans le règlement.	Proposition BE	Simplifier l'instruction et la compréhension du pétitionnaire
11	Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, orientation de la construction, couleurs, etc.) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.			Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, orientation de la construction, couleurs, etc.) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.	Ajout de la palette de couleurs en façade et toitures : Permettre des couleurs claires limitant l'absorption solaire et ainsi les effets d'îlot de chaleur urbain.	Proposition BE	Permettre des couleurs claires limitant l'absorption solaire et ainsi les effets d'îlot de chaleur urbain.
12	Toute façade sur voie ouverte au public devra obligatoirement être animée de baies principales. Une cartographie (annexe n°03 du Plan d'Aménagement de Zone du dossier de réalisation de la ZAC PANDA) définit des palettes de couleurs	Dispositions générales	Art 8 - Aspect extérieur des constructions	Toitures : Les couleurs des toitures seront choisies parmi la palette des couleurs proposées en annexe du règlement. Chaque parcelle doit comporter au maximum le même type de toiture : forme, pente, pourcentage, etc.,	Ajout de prescriptions et recommandations du CRAUPE et CPAUPE, définies sur ZUAB et ZUB, mais élargies à l'ensemble de la ZAC pour une harmonie de la ZAC, un traitement qualitatif.	CRAUPE, s92, 96,31	Assurer une cohérence au sein de la ZAC. Permettre une qualité paysagère, une cohérence sur

13	<p>pour les toitures selon les zones d'implantation des constructions. Dans le cas où la construction se trouverait à l'intersection de deux zones, la couleur de la couverture pourrait être choisie dans les deux zones concernées.</p> <p>Les autres obligations relatives aux aspects extérieurs des constructions sont exposées en annexe, dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.</p>			<p>Les toitures doivent s'intégrer dans une composition harmonieuse de l'ensemble et ne pas empêcher les vues vers le paysage.</p> <p>Façades : Toute façade sur voie ouvertes au public devra obligatoirement être animée de baies principales. Pour toute construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le parpaing non enduit est interdit. Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Les couleurs des façades sont choisies parmi la palette des couleurs proposées en annexe du règlement. Les volumes principaux des constructions sont dans des tonalités assorties, de manière à garantir une harmonie de la zone. Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures sont soit de même tonalité soit contrastées sans être agressives.</p>			
14	<p>ARTICLE 9 - STATIONNEMENT SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC : Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un projet paysager à part entière afin de valoriser leur impact dans le paysage, de proposer aux piétons des espaces de confort et de sécurité.</p> <p>9.1 – Stationnement pour les véhicules motorisés</p>	Dispositions générales	Art. 9 - Stationnement	<p>ARTICLE 9 - STATIONNEMENT SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un projet paysager à part entière afin de valoriser leur impact dans le paysage, de proposer aux piétons des espaces de confort et de sécurité.</p> <p>La notion de surface cumulée de stationnement de plus de 1000m² comprend les places de stationnements et les voies les desservant.</p> <p>Lorsqu'une opération comporte plusieurs types d'activités indépendantes, la ventilation des surfaces entre chacune des affectations doit être prise en compte. En cas d'ambiguïté ou de difficulté d'application, la règle la plus contraignante doit être appliquée à l'ensemble de la surface en tenant compte toutefois de l'activité dominante. Dans le cas d'activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global exigé. Par ailleurs, lors d'un changement d'affectation ou d'usage, les places de stationnement seront calculées en fonction des ratios correspondant à la nouvelle affectation ou au nouvel usage.</p> <p>9.1 – Stationnement pour les véhicules motorisés (...).</p>	Déplacement d'un paragraphe de la fin de l'article, vers le début pour faciliter la compréhension.	Proposition BE	Faciliter l'instruction et la compréhension du pétitionnaire.
15	<p>Toute nappe de stationnement extérieure fera l'objet d'un traitement paysager particulier.</p> <p>Afin d'assurer l'ombrage suffisant des véhicules, au minimum, un arbre à ombrage sera planté et correctement protégé à raison d'un arbre toutes les 4 places. Ces arbres devront être judicieusement répartis sur la nappe de stationnement.</p> <p>Les surfaces de stationnement perméables peuvent être prises en compte dans le calcul de la surface aménagée en espace vert.</p>	Dispositions générales	Art. 9 - Stationnement	<p>Pour les parcelles bénéficiant d'un parking au cœur de la parcelle, il devra être prévu un système de retournement des voitures au sein de la parcelle.</p> <p>Nappe de stationnement extérieure de plain-pied : Toute nappe de stationnement extérieure fera l'objet d'un traitement paysager particulier. Afin d'assurer l'ombrage suffisant des véhicules, au minimum, un arbre à ombrage sera planté et correctement protégé à raison d'un arbre toutes les 4 places. Ces arbres devront être judicieusement répartis sur la nappe de stationnement.</p> <p>Dès lors que la surface de stationnement sur la parcelle compte plus de 3 places de 2,5 m x 5 m, il sera exigé qu'un tiers de cette surface soit réalisé en surface drainante.</p>	Ajout de prescriptions du CPAUPE: > Si les places sont intégrées au bâti, le projet devra éviter en façade un rythme dont les 2/3 soient représentés par le parking > "Pour les parcelles qui bénéficieront d'un parking au cœur de la parcelle, il devra être prévu une zone ou un système de retournement des voitures au sein de la parcelle."	CPAUPE, s14	Intégration du CPAUPE au RAZ
16	(...)			<p>Nappe de stationnement intégrée au bâti : Si les places sont intégrées au bâti, le parking devra représenter moins des 2/3 de la façade principale.</p> <p>(...)</p>	Suppression de la mention "Les surfaces de stationnement perméables peuvent être prises en compte dans le calcul de la surface aménagée en espace vert".	RAZ,p24	Il y avait en effet une légère incohérence avec la définition des espaces verts donnée dans le lexique.Par ailleurs la Suppression de cette proposition permettra de s'assurer de la conservation de la part d'espaces verts de plaines terre, et participera à une Encourager les mobilités douces.
17	<p>9.3 – Autres types de stationnement Dans les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public, il doit être prévu les locaux nécessaires pour répondre aux besoins de stationnement des bicyclettes et des voitures d'enfants. Les locaux seront clos et couverts.</p> <p>Pour les bicyclettes et poussettes, il est exigé : Constructions d'habitat collectif. 1 % minimum de la SHON Bureaux et activités tertiaires: Pour les unités d'activité de plus de 75 m2 , 1 % minimum de la SHON Équipements d'enseignement: Primaire: 1 place par classe, Secondaire et supérieur: 10% de la SHON Activitésindustrielleset artisanales: Pour 100 m2 SHON, 2 m2 Résidencepourétudiantset foyers: par logement: 1m2 Commerces et autres équipements: Ils devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p> <p>Ces locaux ou ces emplacements sont : o situés en rez-de-chaussée de la construction à hauteur de 50% minimum des besoins et en 1er niveau de sous-sol, o en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules, o clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés.</p>			<p>9.3 – Autres types de stationnement Dans les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public, il doit être prévu des locaux ou emplacements nécessaires pour répondre aux besoins de stationnement des bicyclettes et des voitures d'enfants. Les locaux ou emplacements seront obligatoirement clos et couverts, excepté pour les commerces et équipements.</p> <p>Pour les bicyclettes et poussettes, il est exigé : Constructions d'habitat collectif. 1 % minimum de la SHON, avec un minimum de 2 places vélo et sans être supérieur à 50m2. Bureaux et activités tertiaires: Pour toute tranche entamée de plus de 75m2: 1 % minimum de la SHON, avec un minimum de 2 places vélo. Équipements d'enseignement: Primaire: 1 place par classe, Secondaire et supérieur: 10% de la SHON Activités industrielles et artisanales: Pour toute tranche entamée de 100 m2 SHON, 2m2 sans être supérieur à 50m2 Résidence pour étudiants et foyers: Par logement : 1m2 Commerces et équipements: Ils devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres. 1 place vélo, pour 6 places de véhicules motorisé réalisé, avec un minimum de 2 places</p> <p>Ces locaux ou ces emplacements sont (à l'exception des emplacements pour commerces et équipements) : o situés en rez-de-chaussée de la construction à hauteur de 50% minimum des besoins et en 1er niveau de sous-sol, o en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules, o clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés.</p>	Modification des règles concernant les emplacements vélo. Cette nouvelle rédaction a pour objectif de s'assurer de la mise en place d'un garage vélo, tout en l'encadrant (éviter des garages vélos qui seraient disproportionnés).	Proposition BE	
18	<p>ARTICLE 10 – TERRASSEMENTS ET TALUS Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblais ou en remblais, s'ils dépassent 3 mètres cumulés de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des risbermes horizontales plantées, de 2 mètres minimum.</p>	Dispositions générales	Art 10 Terrassements et talus	<p>ARTICLE 10 – TERRASSEMENTS ET TALUS Le projet favorisera l'implantation sur le terrain naturel, parallèle aux courbes de niveaux. Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière que les murs de soutènement et les talus en déblais ou en remblais, s'ils dépassent 3 mètres cumulés de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des risbermes horizontales plantées, de 2 mètres minimum. Les murs de soutènement devront être composés de matériaux « sobres » (par exemple : béton banché finition lasuré, mur gabion, bois, etc.). Les talus et les risbermes laissés libres devront être végétalisés par des strates herbacées, arbustives et arborescentes, dans un esprit de renaturation. Aucun autre usage ou fonction ne seront autorisés sur les talus, hormis l'implantation d'une clôture, dans les conditions définies article 11 des dispositions générales.</p>	Intégration du CPAUPE: "Le orioet favorisera l'implantation sur le terrain nature. parallèle aux courbes de niveaux". Réécriture d'une recommandation du CRAUPE : "en Zone AUEa et AUEI: En limites séparatives latérales et de fond de lot: dans le cas où, le dénivelé de la pente dénasse 2m alors on "recommandera des risbermes Ajout au règlement de prescriptions du CPAUPE: Les murs de soutènement doivent répondre aux caractéristiques suivantes : > Être composés de matériaux « sobres » (par exemple : béton banché finition lasuré, mur Ajout au règlement de prescriptions du CPAUPE, avec la formulation du CRAUPE, un peu plus prescriptive : « Les talus et les risbermes devront être végétalisés par des strates herbacées, arbustives et arborescentes, dans un esprit de renaturation. Aucun autre usage ou fonction ne seront autorisés sur les talus. » Extrait du CRAUPE : p44 AUEa et s80 AUEI , AUEc, s76 et pages suivantes.	CPAUPE, s10 CRAUPE : AUE et AUEI : S45 CPAUPE, s11	Intégration du CPAUPE
19							
20	Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1,00 mètre doit être préservée en limite de propriété.						
21	Un dispositif d'assainissement des eaux pluviales doit être aménagé sur l'unité foncière de manière à recueillir les eaux de ruissellement issues des talus. Ce dispositif doit permettre la retenue des fines et matières en suspension.			Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1,00 mètre doit être préservée en limite de propriété.			
22				Un dispositif d'assainissement des eaux pluviales doit être aménagé sur l'unité foncière de manière à recueillir les eaux de ruissellement issues des talus. Ce dispositif doit permettre la retenue des fines et matières en suspension.			
23	<p>ARTICLE 11- CLOTURES Les clôtures seront implantées : oSoit, en alignement sur les voies ouvertes au public. Dans ce cas, les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public, et seront obligatoirement ajourées.</p>	Dispositions générales	Art 11 - Clôtures	<p>ARTICLE 11- CLOTURES Les clôtures auront une hauteur de 2m maximum.</p> <p>POUR LES ZONES URBAINES (ZUA, ZUAB, ZUB, ZUAE, ZUL, ZUE) :</p> <p>En limite d'emprise publique : La composition de la clôture devra s'harmoniser avec les autres clôtures observées dans l'environnement proche. Elles seront doublées d'une haie végétale, composée d'espèces endémiques et autochtones diversifiées. Pour le choix des espèces, il conviendra de se référer à la liste des espèces autorisées, présente en annexe 2 de ce règlement. Elles seront implantées : oSoit, en alignement sur les voies ouvertes au public. Dans ce cas, la hauteur des clôtures sera mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public. Elles seront obligatoirement ajourées et présenteront au minimum 50% de vide. L'occultation des parties privatives est assurée par la densité de la végétation disposée dans le domaine privé, au-delà de la clôture. Les clôtures devront respecter l'une des typologies suivantes : •Clôture sur muret ou mur bahut avec barreaudage vertical ou organique (en bois, fer forgé, etc...). Le muret en continuité d'une façade est constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Le muret est d'une hauteur comprise entre 40 cm à 60cm. •Barreaudage vertical ou organique posé directement au sol. •Grillage métallique rigide sur potelet, de couleur verte</p> <p>oSoit, en retrait de 1,0 mètre des voies ouvertes au public. Dans ce cas, la hauteur des clôtures sera mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public. Les clôtures respecteront l'une des typologies suivantes :</p>	Ajout, à la demande des services de la Ville de Dumbéa, permettant de se référer à la réglementation en vigueur, "Lorsque le projet : -présente des déblais ou des remblais dont la hauteur cumulée est au moins égale à 3,00 mètres, - menace la stabilité du fonds concerné par la demande, ou des fonds voisins, une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent et jointe au dossier de demande de Permis de Construire. Nouvelle rédaction des règles des clôtures: > limiter l'ensemble des clôtures à 2m,	Service instruction de la ville de Dumbéa, à partir du RAZ de DSM	Demande de la ville de Dumbéa, pour une cohérence entre RAZ de DSM et RAZ de Panda.
24	<p>oSoit, en retrait de 1,0 mètre des voies ouvertes au public. Dans ce cas, les clôtures pourront être réalisée en murs pleins, à condition que la bande de 1 mètre créée soit végétalisée et entretenue par le pétitionnaire.</p> <p>Quelle que soit l'implantation de la clôture : oLes clôtures constituées de barbelés ou électrifiées sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones ZUAB, ZUB, ZUE, ZUAE et ZUL, oLes clôtures constituées de murs maçonnés laissés bruts sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones ZUAB, ZUB, ZUE, ZUAE et ZUL, oDans le cas de talus, les clôtures situées en limites de parcelles devront intégrer un dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales entre la clôture et le bas du talus sur le domaine privé pour éviter tout rejet direct sur l'espace public. Elles comporteront par ailleurs un dispositif de rétention des terres.</p> <p>Les clôtures des équipements publics, les clôtures directement liées à des constructions relevant de la Sécurité Civile ou de la Défense, ne sont pas soumises à cet article 11 des Dispositions générales.</p> <p>Pour le traitement des clôtures, se référer au cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.</p>				Ajouts de précisions sur les dispositifs de clôtures autorisés en zone urbaines imposer le doublment des clôtures par des haies composées d'espèces endémiques ou autochtones en limite d'emprise publique. Ajout de la possibilité de réaliser des clôtures en haut des talus, sous conditions.	Proposition BE + CPAUPE, s11	Permettre une harmonisation des clôtures à échelle de la zone. Permettre des clôtures plus qualitatives, permettant de valoriser l'image du quartier. Adapter les règles de clôtures à des reliefs contraints, éviter les doubles clôtures.

				<p>oSoit sur une risberme ou en haut d'un talus, en cas d'ouvrage de soutènement.</p> <p>Dans ce cas, son implantation respectera au mieux l'alignement ou ordonnancement qui préexisterait sur les parcelles voisines. La clôture aura une hauteur de 1, 60m maximum. Elle sera ajourée et présentera au minimum 50% de vide. Elle respectera l'une des typologies suivantes :</p> <p>•Dispositif de clôtures entièrement ajourées (type grillage métallique rigide sur potelet, maille rectangulaire de couleur verte). Les mailles plastifiées sont proscrites.</p> <p>•Barreaudage vertical ou organique posé directement au sol, de couleur verte.</p>			
25				<p>Sur limite séparative et sur fond de lot :</p> <p>Concernant les zones ZUAE : lorsque le fond de parcelle est en contact avec une zone naturelle ZNL ou ZNP :</p> <p>oSi la construction projetée en ZUAE est en hauteur ou au même niveau (à plus ou moins 2 m) , par rapport à la zone naturelle, il est imposé la réalisation d'un merlon planté sur la parcelle d'une hauteur comprise entre 1 et 2,5 m, permettant de masquer les constructions. Ce merlon planté devra être composé d'arbres de hautes tiges et d'une strate arbustive sur les pentes.</p> <p>Concernant les zones ZUAEl et ZUA Ea, lorsque le fond de parcelle ou une limite séparative est en contact avec la zone ZUB :</p> <p>oSi la construction projetée en ZUA Ea ou ZUA El est en hauteur ou au même niveau que la zone ZUB (à plus ou moins 2m), il est imposé au choix en limite de parcelle sur la zone ZUA El ou ZUA Ea :</p> <p>> la réalisation d'un merlon planté d'une hauteur comprise entre 1 et 2,5m, masquant la nouvelle construction</p> <p>> ou la réalisation d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,60m et 2m, masquant la nouvelle construction</p>	<p>Réécriture de la règle du CPAUPE, p10 concernant le merlon planté à créer en limite de zone naturelle, afin de mieux prendre en compte la diversité des topographie et permettre un effet de cet règle quelle que soit la topographie.</p> <p>Avant: CPAUPE p10: "Concernant les zones ZUAE, lorsque le fond de parcelle est en contact avec une zone ZUL, ZNL ou ZNP, il est imposé la réalisation d'un merlon paysagé planté d'une hauteur comprise entre 1 et 2,5 m, composé d'arbres de hautes tiges et d'une strate arbustive sur les pentes".</p>		Limitier l'impact des constructions sur le grand paysage, limiter les nuisances potentielles à cause d'une mixité des usages.
26				<p>Quelle que soit l'implantation de la clôture :</p> <p>oLes clôtures de couleurs vives sont interdites.</p> <p>oLes clôtures constituées de murs maçonnés laissés bruts sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, ZUB, ZUE, ZUAE et ZUL,</p> <p>oDans le cas de talus, les clôtures situées en limites de parcelles devront intégrer un dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales entre la clôture et le bas du talus sur le domaine privé pour éviter tout rejet direct sur l'espace public. Elles comporteront par ailleurs un dispositif de rétention des terres.</p>	<p>Ajout en vue d'une interdiction des clôtures de couleurs vives, en vue de faciliter l' intégration des clôtures dans le paysage.</p>	Proposition BE	Insertion paysagère qualitative, harmonie au sein de la ZAC.
27				<p><u>POUR LES ZONES NATURELLES:</u></p> <p>Les clôtures pleines sont interdites.</p> <p>Les soubassements sont interdits et les clôtures grillagées doivent être à maille large.</p> <p>Les clôtures des équipements publics, les clôtures directement liées à des constructions relevant de la Sécurité Civile ou de la Défense, ne sont pas soumises à cet article 11 des Dispositions générales.</p>	<p>Ajout de prescriptions concernant les zones naturelles, en vue de limiter les ruptures de corridors écologiques.</p>	Proposition BE	Favoriser les corridors écologiques, la biodiversité.
28		Zone ZUA		<p>AJOUT D'UN ZONAGE, et précision des caractéristiques de la zone</p> <ul style="list-style-type: none">- article ZUA 1 - occupation et utilisation du sol autorisées- article ZUA 2 - occupation et utilisation du sol interdites ;- article ZUA 3 - accès et voiries- article ZUA 4 - desserte par les réseaux- article ZUA 5 - caractéristiques des parcelles- article ZUA 6 - implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques- article ZUA 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives- article ZUA 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriétés- article ZUA 9 - emprise au sol des constructions- article ZUA 10 - hauteur des constructions- article ZUA 11 - aspect extérieur des constructions- article ZUA 12 - stationnement- article ZUA 13 - espaces libres et stationnement	<p>Ajout ZUA depuis le règlement de DSM.</p>	Proposition BE	Reprise du règlement de ZUA de DSM, afin de faciliter à plus long terme le travail d'harmonisation entre les 2 règlements. Les différences entre les 2 règlements ont été soulignées dans le document de projet.
29		Zone ZUA	Art 1 - Occupations du sol autorisées	<p>ARTICLE ZUA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">o Les constructions à destination de l'habitation,o Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,o Les constructions à destination de l'usage de bureaux,o Les constructions à destination du commerce,o Les constructions à destination de services,o Les constructions à destination de l'artisanat si elles répondent aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">-qu'elles soient en rapport direct et indissociables de la zone urbaine mixte-qu'elles n'engendrent pas de gênes ou de nuisances pour les constructions à usage d'habitation-qu'elles garantissent une harmonie architecturale avec le cadre bâti environnant . <p>o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Ajouts par rapport au RAZ de DSM:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ajout de la destination de services,- Ajout de la destination des Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.- Ajout de prescriptions concernant les constructions d'artisanat autorisées, par rapport au règlement de DSM. Cette formulation vise à limiter des activités non compatibles avec un quartier d'habitat situé à proximité immédiate.	Proposition BE	Ajout de destinations cohérentes avec la vocation de la zone, Ajout de restrictions d'usage, en vue de permettre une mixité d'usage apaisée.
30		Zone ZUA	Art 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture, s'implante à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique</p> <p>Un retrait du rez-de-chaussée est autorisé dans la seule mesure où il est réalisé sur toute la longueur de ce rez-de-chaussée, sur toute la longueur du bâtiment, et qu'il correspond à une logique de prolongation de l'espace créé par la voie. La profondeur du retrait autorisée est de 1,80m. Les pilastres ou colonnes sont autorisés au nu de la façade principale. Ils doivent dégager un passage de 1,50m minimum par rapport à la façade du rez-de-chaussée.</p> <p>Lorsqu'un lot est bordé par deux ou plusieurs voies (publiques ou privées) qui ne constituent pas des voies en angle, les règles d'implantation ne s'appliquent qu'à la ou aux voies (publiques ou privées) principales.</p>	<p>En cas de recul des RDC: retrait fixe imposé.</p>	Proposition BE	Linéaire de front bâti qui est limité sur cette centralité, le retrait fixe doit renforcer cette cohérence. Le rythme sera
31					<p>Suppression: les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 17 mètres de la façade sur voie publique ou privée, ou sur emprise publique.</p>	Proposition BE	Cette règle présente en ZUA sur DSM, n'est pas adaptée ici et encouragerait l'artificialisation des sols.
32		Zone ZUA	Art 10-Hauteurs	<p>ARTICLE ZUA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximale des façades est de 10 mètres avec un attique possible à 13 mètres maximum, sans dépasser R+2+attique.</p> <p>Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut niveau fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1,00 mètre et s'ajoute à la hauteur maximale des façades.</p> <p>La hauteur maximale des façades des annexes non jointives est de 4mètres.</p>	<p>Changement des hauteurs maximales autorisées: Hauteur dans le RAZ de DSM en ZUA: hauteur de 16 mètres avec un attique possible à 19 mètres maximum, sans dépasser R+4+attique.</p> <p>Hauteur sur Panda: les constructions pourront avoir une hauteur de 10m, avec un attique à 13m, sans dépasser R+2+Attique</p>	Proposition BE	La règle sur les hauteurs autorisées a été adaptée au quartier de Panda, qui a pour vocation d'être moins dense qu'Apogoti
33		Zone ZUA	Art 11-Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	<p>(...) Aucune pièce principale d'un logement de type séjour ou chambre ne peut avoir d'ouverture unique sur la césure lorsque la largeur de celle-ci est inférieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.</p> <p>Façades :</p> <p>Les façades des constructions bénéficieront d'une protection solaire qui sera assurée au choix :</p> <ul style="list-style-type: none">-par un débord de toit, avec un rapport minimum de D/h> 0,2, avec D= largeur du débord de toit et h = hauteur de la façade, doté d'un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le domaine privé.- ou par tout autre dispositif justifiant de sa capacité à assurer une protection solaire des façades balcons, casquettes, auvents,...). <p>Les auvents sont autorisés aux conditions suivantes : (...)</p> <p>(..) Les murs pignons visibles depuis la voie sont interdits.</p> <p>Ouvrants :</p> <p>Concernant les ouvertures des bâtiments :</p> <p>Sur des façades exposées au Nord (0°) et au Sud (180°), à plus ou moins 30° :</p> <ul style="list-style-type: none">oLa surface des ouvrants devra représenter 20% minimum des façades exposées au Nord ou au SudoLes dispositions de type paysage seront privilégiées (largeur > hauteur) <p>Sur des façades exposées à l'Est (90°) et à l'Ouest (270°), à plus ou moins 30° :</p> <p>Les parois vitrées de plus de 1 m2 devront être protégées par un ou plusieurs des dispositifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Volets extérieur• Store extérieur,• Auvent, casquette, balcon, débord de toiture avec un rapport minimum d/h > 1,2 (d = largeur du pare-soleil ; h = hauteur de l'ouvrant à protéger).	<p>Ajout des prescriptions sur les façades et les ouvrants, visant à assurer une protection solaire des bâtiments.</p>	Proposition BE	Protéger le bâtiment de l'ensoleillement , permettre une fraîcheur du bâtiment.
34	ARTICLE ZUAB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES	Zone ZUAB	Art 1 - Occupations du sol autorisées	<p>Les parois vitrées des balcons assureront une porosité de 15% minimum</p> <p>ARTICLE ZUAB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">oLes constructions à destination de l'habitation,oLes constructions à destination de l'hébergement hôtelier,oLes constructions à destination de l'usage de bureaux,oLes constructions à destination du commerce,o Les constructions à destination de services, <p>oLes constructions à destination de l'artisanat si elles répondent aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">-qu'elles soient en rapport direct et indissociables de la zone urbaine mixte-qu'elles n'engendrent pas de gênes ou de nuisances pour les constructions à usage d'habitation-qu'elles garantissent une harmonie architecturale avec le cadre bâti environnant . <p>oLes constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Ajout:</p> <ul style="list-style-type: none">- de la destination de services dans ce qui est autorisé,- de prescriptions permettant d'encadrer l'artisanat sous conditions.	proposition BE	Ajout de destinations cohérentes avec la vocation de la zone, Ajout de restrictions d'usage, en vue de permettre une mixité d'usage apaisée.

35	ARTICLE ZUAB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies ouvertes au public : -La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies ouvertes au public avec un retrait au moins égal à 4 mètres. -La zone de retrait sur les voies ouvertes au public, ne peut pas accueillir de stationnement de surface. Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 3 mètres, comptée à partir des voies ouvertes au public, et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants : orez de chaussée accueillent des activités économiques (commerces) opente de terrain supérieure à 20%.	Zone ZUAB	Art 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	ARTICLE ZUAB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies ouvertes au public : -La façade d'une construction , s'implante par rapport aux voies ouvertes au public avec un retrait au moins égal à 4 mètres. -La zone de retrait sur les voies ouvertes au public, ne peut pas accueillir de stationnement de surface. Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 3 mètres, comptée à partir des voies ouvertes au public, et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants : orez de chaussée accueillent des activités économiques (commerces) opente de terrain supérieure à 20%.	Modification: Suppression du terme de façade « principale»> le recul de 4m s'applique à l'ensemble des façades, et pas seulement à la façade principale. Suppression de la mention de "l'exception des débord de toitures" puisque la règle traite des façades et non des toitures . Cette mention n'était pas nécessaire. Suppression de la mention: "si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 8 mètres de la façade sur voies publiques et privées, ou sur emprises publiques". Rédaction qui impose une distance entre la façade du bâtiment principal et carports, impliquant une perte de fraîcheur et participant à l'artificialisation des sols: Suppression de la limite pour les façades des carport et annexes, à hauteur maximum de 4 mètres. La hauteur des constructions est abordée dans un article suivant, donc à enlever ici. Par ailleurs, limiter leur hauteur à 4m empêche la création d'annexes jointives, qui s'inscriraient dans la continuité de la volumétrie du bâtiment principal existant.	proposition BE	Clarification de la rédaction
36	-La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies ouvertes au public avec un retrait au moins égal à 4 mètres. -La zone de retrait sur les voies ouvertes au public, ne peut pas accueillir de stationnement de surface. Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 3 mètres, comptée à partir des voies ouvertes au public, et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants : orez de chaussée accueillent des activités économiques (commerces) opente de terrain supérieure à 20%.					proposition BE	Limiter l'imperméabilisation des sols, permettre une fraîcheur des bâtiments.
37	Les murs pignons visibles depuis les voies publiques et privées, ou emprises publiques, sont interdits.					proposition BE	Clarification de la rédaction Harmonie dans la volumétrie des bâtiments.
38	7.2 - Limite du fond de la parcelle : Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Les annexes peuvent être implantées : osoit en limite séparative latérale, osoit en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle. 7.4 - Locaux poubelles Il est imposé de prévoir le traitement des ordures ménagères par la réalisation de locaux à poubelles. Ces espaces sont définies à l'intérieur de la parcelle et s'implanteront dans le domaine privé en limite du domaine public. Ils sont intégrés	Zone ZUAB	Art 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	7.2 - Limite du fond de la parcelle : Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres. 7.3 - Locaux poubelles Il est imposé de prévoir le traitement des ordures ménagères par la réalisation de locaux à poubelles. Ces espaces seront réalisés à l'intérieur de la parcelle et s'implanteront dans le domaine privé en limite du domaine public. Ils seront intégrés à la clôture ou aux bâtiments de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public.	Suppression de la règle relative aux annexes. En effet, cette formulation est redondante avec ce qui a déjà été précisé en début d'article 7 pour les constructions.	proposition BE	Clarification de la rédaction
39	ARTICLE ZUAB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 50 %. En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².	Zone ZUAB	Art 9 - Emprise au sol des constructions		Les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².	proposition BE	Seule l'emprise au sol des annexes est réglementée.
40	ARTICLE ZUAB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres. Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 13 mètres avec un attique possible à 16 mètres maximum, sans dépasser R+3+attique.	Zone ZUAB	Art 10-Hauteurs	ARTICLE ZUAB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur maximale des façades des annexes non jointives est de 4 mètres. Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 13 mètres avec un attique possible à 16 mètres maximum, sans dépasser R+3+attique.	La rédaction de l'article a été revue , afin de limiter à 4 m uniquement les annexes non jointives. L'objectif est de permettre aux annexes jointives de s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment principal, dans la continuité de la hauteur de la façade du bâtiment existant.	proposition BE	Harmonie dans la volumétrie des bâtiments existants.
41	ARTICLE ZUAB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « dispositions générales » et dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.	Zone ZUAB	Art 11-Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	ARTICLE ZUAB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « dispositions générales » Façades : Les façades des constructions bénéficieront d'une protection solaire qui sera assurée au choix : -par un débord de toit, avec un rapport minimum de D/h> 0,2, avec D= largeur du débord de toit et h = hauteur de la façade, doté d'un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le domaine privé. - ou par une végétalisation du sol (pelouse, arbres, arbustes), sur une bande de 3 mètres à compter des façades, sur au moins les ¼ du périmètre. - ou par tout autre dispositif justifiant de sa capacité à assurer une protection solaire des façades. Ouvrants : Concernant les ouvertures des bâtiments : Sur des façades exposées au Nord(0°) et au Sud (180°), à plus ou moins 30° : ola surface des ouvrants devra représenter 20% minimum des façades exposées au Nord ou au Sud oles dispositions de type paysage seront privilégiées (largeur > hauteur) Sur des façades exposées à l'Est (90°) et à l'Ouest (270°), à plus ou moins 30° : Les parois vitrées de plus de 1 m2 devront être protégées par un ou plusieurs des dispositifs suivants : • Volets extérieur • Store extérieur, • Auvent, casquette, balcon, débord de toiture avec un rapport minimum d/h > 1,2 (d = largeur du pare-soleil ; h = hauteur de l'ouvrant à protéger).	ARTICLE ZUAB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS=> ajouter: " et aménagements de leurs abords"=> changé pour toutes les zones. Ajout de prescriptions sur les façades et ouvrants en vue de protéger les bâtiments du rayonnement solaire, notamment du rayonnement solaire Est et Ouest.	proposition BE	Fraicheur des bâtiments Laisser une marge de manœuvre à des projets innovants.
42	ARTICLE ZUAB 12 – Stationnement Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « dispositions générales ». Le stationnement des véhicules est traité de préférence dans l'emprise des constructions afin de limiter les surfaces de parking en extérieur et permettre l'aménagement d'espaces verts résidentiels. Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum : opour tous les logements : 1.5 places /logement, opour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.	Zone ZUAB	Art 12- Stationnement	ARTICLE ZUAB 12 – STATIONNEMENT Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « dispositions générales ». Le stationnement des véhicules est traité de préférence dans l'emprise des constructions afin de limiter les surfaces de parking en extérieur et permettre l'aménagement d'espaces verts résidentiels. Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum : opour tous les logements : 1.5 places /logement, opour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.	Intégration d'une prescription du CPAUPE, S15	CPAUPE, s15	Intégration du CPAUPE
43	Les dispositions relatives à la disposition des zones de stationnement sont définies dans le cahier de prescriptions architecturales.	Zone ZUAB	Art 14 - SHON	Déplacé en titre 4: Tableau des SHON.	Tableau des SHON Mis à jour et déplacé en titre 4.	Demande SCOA	
44	ZONE ZUB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Les espaces réglementés par les articles de la zone UB ont pour vocation des constructions à usage d'habitation moyennement denses et peu denses en recherchant un équilibre paysager entre bâti et végétal. Le caractère dominant des quartiers est celui du résidentiel avec deux sous-secteurs identifiés : oLe sous-secteur ZUB2, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation moyennement dense. oLe sous-secteur ZUB3, dont l'affectation est l'accueil de constructions d'habitations peu dense, à raison d'une construction par parcelle.	Zone ZUB	Caractéristique de la zone	ZONE ZUB - ZONE URBAINE RESIDENTIELLE CARACTERISTIQUES DE LA ZONE Les espaces réglementés par les articles de la zone UB ont pour vocation des constructions à usage d'habitation moyennement denses et peu denses en recherchant un équilibre paysager entre bâti et végétal. Le caractère dominant des quartiers est celui du résidentiel avec deux sous-secteurs identifiés : oLe sous-secteur ZUB2, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation moyennement dense. Sur les terrains fortement contraints par le relief, certaines parcelles du sous-secteur ZUB2 sont indicées avec la lettre r. Cet indice autorise des règles adaptées ponctuellement pour permettre la construction de ces parcelles, oLe sous-secteur ZUB3, dont l'affectation est l'accueil de constructions d'habitations peu dense, à raison d'une construction par parcelle.	Ajout de l'indice r sur certaines parcelles zonées en ZUB2.	Proposition BE	Cet indice correspond à des terrains fortement contraints par le relief. Il sera plus permissif en terme de hauteur, emprise au sol, pour permettre l'aménagement des parcelles.
45	ARTICLE ZUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC Dans les sous-secteurs ZUB2 ou ZUB3, les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies ouvertes au public : oLa façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies ouvertes au public, au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres, Sauf si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 6 mètres de la façade sur les voies ouverte au public. Si la pente du terrain est supérieure à 20% les annexes ou carports peuvent être autorisés en	Zone ZUB	Art 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	ARTICLE ZUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC Dans les sous-secteurs ZUB2 ou ZUB3, à l' exception des parcelles indicées r, contraintes par le relief : les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies ouvertes au public : La façade d'une construction s'implante en retrait, à une distance des limites de voies ouvertes au public, au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres, Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les annexes ou carports peuvent être autorisés en alignement des voies ouvertes au public. Dans ce cas, ils doivent participer au soutènement du terrain et sont intégrés au dispositif de clôture.	Suppression du qualificatif "principale " pour la façade et de la mention : "à l'exception des débords de toit", pour simplifier la rédaction. Suppression de la mention: "Sauf si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 6 mètres de la façade sur les voies ouverte au public". Le premier alinéa précise en effet que la façade d'une construction (ce qui couvre aussi les carports et annexes) s'implante avec un recul minimum de 3 m. L'objectif est également de limiter l'imperméabilisation des sols, en rapprochant les garages, dont la voie d'accès est souvent nautronnée. En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m² .	Proposition BE	Permettre sur les parcelles indicées, une implantation en limite d'emprise. Permettre aux annexes et carports de s'implanter dans la continuité du bâtiment existant. Limiter l'imperméabilisation des sols.
46	ARTICLE ZUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m². A revoir avec la Ville L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.	Zone ZUB	Art 9 - Emprise au sol des constructions			Proposition BE	Seule l'emprise au sol des annexes est réglementée.
47	ARTICLE ZUB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Dans les sous-secteurs ZUB2 ou ZUB3, la hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1.	Zone ZUB	Art 10 - Hauteur	ARTICLE ZUB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS Dans les sous-secteurs ZUB2 ou ZUB3, la hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1, sauf pour les parcelles indicées en r. Dans le sous-secteur ZUB2, pour les parcelles indicées en r, la hauteur maximale des façades est de 10 mètres sans dépasser R+2. Dans les sous-secteurs ZUB2, ZUB3, la hauteur maximale des façades des annexes non jointives est de 4 mètres. Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut niveau fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1m et s'ajoute à la hauteur maximale des façades de 7 mètres autorisée.	Pour les parcelles indicées en r: autoriser une hauteur plus élevée: 10m, sans dépasser R+2.	Proposition BE	Règle plus permissive, en raison de terrains contraints.
48	Dans les sous-secteurs ZUB2 ou ZUB3, la hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres. Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut niveau fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1m et s'ajoute à la hauteur maximale des façades de 7 mètres autorisée.				La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres. => Idem qu'en ZUAB : permettre un dépassement pour une annexe jointive, pour que cette annexe puisse s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment existant.	Proposition BE	L'objectif est de permettre aux annexes jointives de s'inscrire dans la volumétrie du bâtiment principal, dans la continuité de la hauteur de la facade du

49	<p>ARTICLE ZUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les dispositions relatives à l’aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « dispositions générales » et dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.</p>	Zone ZUB	<p>Art 11-Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</p>	<p>ARTICLE ZUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les dispositions relatives à l’aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « dispositions générales »</p> <p>Façades : Les façades des constructions bénéficieront d’une protection solaire qui sera assurée au choix : -par un débord de toit, avec un rapport minimum de D/h> 0,2, avec D= largeur du débord de toit et h = hauteur de la façade, doté d’un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le domaine privé. - ou par une végétalisation du sol (pelouse, arbres, arbustes), sur une bande de 3 mètres à compter des façades, sur au moins les ¼ du périmètre. - ou par tout autre dispositif justifiant de sa capacité à assurer une protection solaire des façades.</p> <p>Ouvrants : Concernant les ouvertures des bâtiments : Sur des façades exposées au Nord(0°) et au Sud (180°), à plus ou moins 30° : oLa surface des ouvrants devra représenter 20% minimum des façades exposées au Nord ou au Sud oLes dispositions de type paysage seront privilégiées (largeur > hauteur)</p> <p>Sur des façades exposées à l’Est (90°) et à l’Ouest (270°), à plus ou moins 30° : Les parois vitrées de plus de 1 m2 devront être protégées par un ou plusieurs des dispositifs suivants : • Volets extérieur • Store extérieur, • Auvent, casquette, balcon, débord de toiture avec un rapport minimum d/h > 1,2 (d = largeur du pare-soleil ; h = hauteur de l’ouvrant à protéger).</p>	<p>Ajout de prescriptions sur les façades et ouvrants en vue de protéger les bâtiments du rayonnement solaire, notamment du Balcons : imposer une porosité du garde-corps de 15% minimum pour favoriser la ventilation naturelle</p>	proposition BE	<p>Fraîcheur des bâtiments. Protéger le bâtiment de l’ensoleillement. Favoriser les ouvertures au Nord et Sud des bâtiments. Laisser une marge de manœuvre à des projets innovants.</p>
50		Zone ZUB	<p>Art 14 - SHON</p>	<p>Tableau des SHON déplacé en fin de RAZ: titre 4 + Tableau mis à jour.</p>	<p>Tableau des SHON mis à jour en raison de changement de zonage+ Ajout de SHON sur les îlots nouvellement créés.</p>	SECAL	
51	<p>ARTICLE ZUAE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximale des façades est de 14 mètres.</p> <p>La hauteur des rez de chaussée est au minimum de 3 mètres.</p> <p>La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.</p> <p>Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l’égout de toit et le plus haut niveau fini de l’acrotère ne doit pas dépasser 1 mètre et s’ajoute à la hauteur maximale des façades de 14 mètres autorisée.</p>	Zone ZUAE	<p>Art 10 - Hauteur</p>	<p>ARTICLE ZUAE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>En ZUAEa, ZUAEc, ZUAEi, la hauteur maximale des façades des nouvelles constructions est de 13 mètres..</p> <p>La hauteur des rez de chaussée est au minimum de 3 mètres.</p> <p>La hauteur maximale des façades des annexes non jointives est de 4 mètres.</p> <p>Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l’égout de toit et le plus haut niveau fini de l’acrotère ne doit pas dépasser 1 mètre et s’ajoute à la hauteur maximale des façades des 13 mètres autorisée</p>	<p>Modification. Limiter la hauteur à 13 m en ZUAE, pour les nouvelles constructions</p>	Proposition BE	<p>Conserver une certaine hauteur pour ne pas bloquer des projets adaptés à cette zone, la réduire très légèrement.</p>
52	<p>ARTICLE ZUAE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les obligations relatives à l’aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « Dispositions générales », et dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.</p>	Zone ZUAE	<p>Art 11-Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</p>	<p>ARTICLE ZUAE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les obligations relatives à l’aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « Dispositions générales ».</p> <p>Façades : Combinaison des couleurs. Lorsqu’il est fait usage de couleurs autres que les couleurs des matériaux bruts, on limitera les combinaisons de couleurs et on privilégiera les bâtiments monochromes. En cas de recours à des couleurs d’accent, elle se fera sur la façade sur rue ou sur des éléments du bâtiment ayant une fonction (casquettes, entrées, ouverture, portes déroulantes...).</p>	<p>Intégration du CRAUPE: Dans tous les cas, lorsqu’il est fait usage de couleurs autres que les couleurs des matériaux bruts, on limitera les combinaisons de couleurs et on privilégiera les bâtiments monochromes. En cas de recours à des couleurs d’accent, elle se fera sur la façade sur rue ou sur des éléments du bâtiment ayant une fonction (casquettes, entrées, ouverture, portes déroulantes...). Les combinaisons suivantes seront préférées: •1 couleur principale (>70% de la surface de façade) et 1 couleur d’accent. •2 couleurs de matériaux occupant chacun 50% de la surface de façade</p>	CRAUPE S48 ZUAEa, ZUEI, S64, ZUAEc,s80	<p>Harmonie de la ZAC, intégration du CRAUPE.</p>
53				<p>Les combinaisons suivantes seront préférées : •1 couleur principale (>70% de la surface de façade) et 1 couleur d’accent. •2 couleurs de matériaux occupants chacun 50% de la surface de façade La cohérence entre la couleur des menuiseries entre elles et avec les divers éléments architecturaux devra être assurée. Le parpaing non enduit est interdit.</p> <p>Toitures : La toiture terrasse ou à deux pans sera privilégiée. En cas de toiture à deux pans, la pente de toiture sera modérée (35%).</p>	<p>Toitures/ sous-face AUEI, AUEc, AUEa: Tous les types peuvent être envisagés du moment qu’ils s’intègrent dans une composition harmonieuse de l’ensemble et n’empêchent pas les vues vers le paysage. Intégré dans dispositions générales. La toiture sera traitée en cohérence avec la volumétrie, les matériaux et les couleurs du bâtiment.=>Abordé dans dispositions générales. La toiture terrasse ou à deux pans sera privilégiée. En cas de toiture à deux pans, la pente de toiture sera modérée (35%): inférieure à 75°. => Intégré Intégration de recommandations du CRAUPE: CRAUPE, 121 :Les aménagements (dans les zones naturelles) devront s’insérer dans le paysage. La topographie du site sera préservée.=> Intégré au RAZ Les constructions s’adapteront à celle-ci. On privilégiera des constructions en bois.=> Intégré au RAZ</p>	CRAUPE, s48, 64 et 80	<p>Cf justifications ci-contre.</p>
54	<p>ARTICLE ZUL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les obligations relatives à l’aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions, Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales.</p>	Zone ZUL	<p>Art 11-Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</p>	<p>ARTICLE ZUL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les obligations relatives à l’aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « Dispositions générales ».</p> <p>Les aménagements devront s’insérer dans le paysage. La topographie du site sera préservée. Les matériaux de types bois sont fortement recommandés. Les matériaux de type tôle ondulées sont proscrits.</p>		CRAUPE, 121	<p>Veiller à la qualité des aménagements dans ces espaces préservés.</p>
55	<p>ARTICLE ZNL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Dans le cas d’aménagements d’espaces publics destinés à mettre en valeur les sites, les solutions naturelles en génie-biologique seront privilégiées aux solutions impliquant une mise en œuvre de matériaux rapportés.</p> <p>Les obligations relatives à l’aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « Dispositions générales », et dans le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.</p>	Zone ZNL	<p>Art 11-Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</p>	<p>ARTICLE ZNL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Dans le cas d’aménagements d’espaces publics destinés à mettre en valeur les sites, les solutions naturelles en génie-biologique seront privilégiées aux solutions impliquant une mise en œuvre de matériaux rapportés.</p> <p>Les aménagements dans les zones naturelles devront s’insérer dans le paysage. La topographie du site sera préservée. Les matériaux de types bois sont fortement recommandés. Les matériaux de type tôle ondulée sont proscrits.</p> <p>Les obligations relatives à l’aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « Dispositions générales ».</p>	<p>Intégration de recommandations du CRAUPE: CRAUPE, 121 :Les aménagements (dans les zones naturelles) devront s’insérer dans le paysage. La topographie du site sera préservée.=> Intégré au RAZ Les constructions s’adapteront à celle-ci. On privilégiera des constructions en bois.=> Intégré au RAZ</p>	CRAUPE, 121	<p>Veiller à la qualité des aménagements dans ces espaces préservés.</p>
		Toutes zones	<p>Dispositions générales Art - 7.2 Desserte et raccordement aux réseaux sur l'ensemble du périmètre de la ZAC</p>	<p>Eaux pluviales : Le système de gestion des eaux pluviales devra privilégier dans la mesure du possible la conservation des écoulements naturels. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent permettre l’infiltration dans les sols des eaux pluviales. En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et entretenus par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle, à son occupation et à la nature du terrain.</p> <p>La collecte des eaux de pluie à la parcelle est exigée. Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle par le bénéficiaire de l’autorisation d’urbanisme qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l’opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement des ouvrages. Les eaux pluviales peuvent également être gérées à l’échelle d’un lotissement ou d’une opération d’aménagement d’ensemble lors de leur création.</p> <p>Pour préserver la qualité des milieux aquatiques et ne pas aggraver les risques d’inondation en aval, tout projet garantit la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les principes à mettre en oeuvre sont les suivants (par ordre de priorité) : oÉviter et réduire l’imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements poreux (parking, allée, trottoir...) ; oGérer les eaux pluviales à la source en cherchant dès que possible à infiltrer et à déconnecter les eaux pluviales des réseaux ; oCompenser les surfaces imperméabilisées indispensables, limiter les rejets pluviaux vers l’aval, restituer au milieu naturel et en dernier recours au réseau public, un débit régulé.</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont réalisés et entretenus par le</p>	<p>Ajout d’un article concernant les mesures exigées pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>	Demande Ville de Dumbéa	<p>Veiller à la maîtrise des écoulements et à la limitation des inondations</p>

ELEMENTS NON INTEGRES AU REGLEMENT					
N°	Emplacement potentiel dans le projet de RAZ 2022		Decription de la modification envisagée	Source de la modification	Justification du fait de ne pas la retenir
1	Dispositi ns générales	Art 6 - Accès voirie	Non intégration du CPAUPE. Le CPAUPE s14 précisait: "Les voies en impasse à vocation publiques et les voies en impasse visant à être rétrocédées sont interdites pour les lotissements et groupements d’habitation." Or, l'Article 6 du RAZ précise : "Les voies en impasse à vocation publique et les voies en impasse visant à être rétrocédées sont interdites dans les zones d’habitations moyennement et peu denses." Légère incohérence entre les 2. Le choix a été fait de ne pas modifier le RAZ, et de ne pas prendre en compte cette prescription du CPAUPE	CPAUPE, s14	Cette prescription n'a pas été intégrée. La primauté a été donnée au RAZ, dont la rédaction était plus claire.
2	Dispositi ns générales	Art. 7.2 Assainissement	Non intégration du CPAUPE. Le CPAUPE précisait: "La réglementation impose un débit de fuite égal avant et après viabilisation du terrain. 30% des toitures au moins devront être traitées dans ce sens: soit en bassin de rétention ou de récupération des eaux pluviales, soit en favorisant le ralentissement de l’écoulement (toiture terrasse, surface drainante etc.) qui sera alors géré dans la parcelle".Cette prescription n'a pas été intégrée.	CPAUPE, s13	Cette prescription n'a pas été intégrée, en raisons d'éléments présents dans les cahiers des charges de cession de terrain allant déjà en ce sens. Par ailleurs, la volonté était d'insister sur le résultat, plutôt que sur les moyens mis en oeuvre qui peuvent être différents que ceux prescrits ici.
3			CRAUPE: "Chaque parcelle pourra être équipée d’un dispositif de récupération des eaux de pluie (enterré) pour réduire les consommations d’eau potable nécessaires notamment à l’arrosage, au nettoyage de matériel."=> <i>Intégré dans CDC + incitation financière.</i>	CRAUPE, 36	Cette recommandation sera intégrée dans les cahiers de charges de cession de terrains, et fera l'objet d'une incitation financière.
4	Dispositi ns générales	Art. 9 - Stationnement	Non intégration de dispositions du CPAUPE : > « Le stationnement ne doit pas s’imposer visuellement en front bâti mais s’intégrer dans l’aménagement d’entrée de la parcelle. => déjà mentionné dans le RAZ.: "Toute nappe de stationnement extérieure fera l’objet d’un traitement paysager particulier." > En ce sens, il est préconisé de ne pas aménager le retrait en enrobé mais davantage en utilisant des matériaux poreux (stabilisé, pavé engazonné) afin de faciliter l’infiltration des eaux pluviales. => pas de caractère prescriptif. Cette disposition peut être contraignante et mal vieillir pour des activités économiques, sollicitant beaucoup ces espaces=> non intégré.	CPAUPE, s14	Cf jutifications ci-contre.
5	Dispositi ns générales	Art 10 Terrassements et talus	Non intégration de prescriptions du CRAUPE: les murs de soutènement : «> EN ZUAB et ZUB, les limites de la parcelle sur les voies et emprises publiques sont traitées par une plate-forme disposée au même niveau topographique que le domaine public. => <i>non intégré: Dispositions générales: "Une bande non terrassée d’une largeur minimum de 1,00 mètre doit être préservée en limite de propriété".</i> > Cependant, les murs ou murets de soutènement peuvent être autorisés en limite du domaine public, dans la limite de 2 m de haut maximum, dans le cas spécifique des terrains présentant une pente supérieure à 20% à l’état naturel, avant toute intervention.=> <i>non intégré: garder la bande de 1 m de recul au même niveau que la rue, pour faciliter l’entretien du mur si besoin, réduire les risques, planter la bande de 1m (nouvelle règle sur les clôtures)</i> > Le garage peut être intégré au dispositif de soutènement dans certains cas particuliers (CPAUPE): non intégré ici: <i>traité dans le règlement par zone.</i> > Dans les autres zones, les soutènements sont autorisés <u>sur le</u> domaine public, sous la forme de murs ou de talus.=> <i>rédaction problématique. Non intégrée.</i>	CPAUPE, s11	CF. Justifications point par point ci-contre
6			Non intégration de prescriptions du CRAUPE: En AUE et AUEi: Le mur de soutènement pourra être en gabion appareillé. Le parpaing sera proscrit » .	CRAUP : AUE et AUEI : S45 et S61	Règles intégrées du CPAUPE suffisantes
7	Zone ZUAB	Art 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	Non intégré dans le RAZ: CPAUPE: p19 "Les locaux poubelles seront de préférence en matériaux naturels type bois. Il est préconisé de les laisser bruts de manière à s’intégrer au mieux à l’environnement boisé des alentours."	CPAUPE, S19	Cette précision n'est pas prescriptive et n'a donc pas été intégrée au règlement. D'autres prescriptions encadrent déjà les locaux poubelles.
8	Zone ZUAB	Art 11-Aspect exterieur des constructions et aménagements de leurs abords	Non intégration d'une recommandation du CRAUPE s90:" La limite (emprise publique) devra dans tous les cas comprendre une lisière végétale sur au minimum 30% de sa façade et préserver des liens visuels vers le Pic aux Chèvres"	CRAUPE, s90	Les règles sur les clôtures ont été revues, définies dans l'article 11 des dispositions générales. La recommandation ayant moins de plus value, elle n'a pas été intégrée.

9			Non intégration d'une recommandation du CRAUPE, s91 "L'implantation des collectifs dans la pente depuis le sommet reste libre. Il pourra être étudié plusieurs formes: •en terrasse, le bâti s'implante par jeux de terrassement perpendiculairement à la pente •étagées, le bâti s'implante par niveaux successifs tout en épousant le relief. Dans le cas d'un programme d'habitat individuel, le programme pourra s'implanter en petits volumes successifs dans la pente."	CRAUPE , s91	Cette recommandation n'a pas été intégrée, car trop peu directive.
10			Non intégration d'une recommandation du CRAUPE: Façades/ ouvertures/ rythme: recommandation du CRAUPE " Il faudra conserver au minimum entre 40 et 60% de linéaire de façade sur voirie en ZUAB.	CRAUPE, s94	Cette recommandation complexifierait l'instruction. Par ailleurs le quartier est déjà construit dans sa quasi totalité, en conséquence, elle ne sera pas intégrée au RAZ..
11			Non intégration du CRAUPE: "La conception des bâtiments devra au maximum favoriser l'éclairage naturel des pièces.	CRAUPE, S94.	A mettre dans le CDC de cession des lots et non dans le RAZ.
12			Non intégration d'une recommandation du CRAUPE concernant les matériaux: Les matériaux de caractère précaire, les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois, ...) sont proscrits.	CRAUPE, s 96	Trop prescriptif.
13			Modification des règles de clôture du CPAUPE, en vue d'un règlement sur les clôture davantage harmonisé et unifié sur la ZAC. NON intégration des éléments suivants "CLÔTURES : Parcelles individuelles ZUAB : Il est prescrit sur ces zones, des clôtures ajourées, légères et rythmant le parcours de type : •clôture métallique à barreaudage vertical de couleur gris ou noir. •tous types de clôtures en bois léger les clôtures décrites ci-dessus pourront être doublées en limite par une haie ou une bande composée de plantations basses (dito végétation existante/ voir palette végétale) plantées à l'alignement avec le domaine public "	CPAUPE,p16	Modification des règles relatives aux clôtures, en vue d'un traitement qualitatif des clôtures pour une valorisation de l'image du quartier de Panda. CF disposition générales, art 11 pour le règles sur les clôtures.
14			Non intégration, car modification des règles sur les clôtures dans les dispositions générales: « les clôtures en PVC massive, en corten et celles en barreaudage métallique de couleur vert. » sont interdites en ZUAB, •Les soubassements et murets maçonnés ne sont pas recommandés mais les murets d'une hauteur inférieur à 120 cm participant à la reprise de la pente seraient autorisés si ce dernier était doublé de plantes arbustives. Soubassement en pierre de préférence. => A voir avec la SECAL pour trancher	CRAUPE, s91	Modification des règles relatives aux clôtures, en vue d'un traitement qualitatif des clôtures et une harmonisation, pour une valorisation de l'image du quartier de Panda. CF dispositions générales, art 11 pour le règles sur les clôtures.
15	Zone ZUAB	Art 13 - Espaces libres et plantations	Pas d' intégration des recommandations suivantes du CRAUPE. Le CRAUPE indiquait: "> Dans le cadre des formes collectives d'habitat, il est recommandé d'attribuer au moins 30% de la parcelle aux espaces libres en les plantant et 20% aux espaces verts aménagés. > Le recours à l'enrobé doit être minimisé et restreint aux zones fortement pratiquées par les véhicules : accès, places de stationnement très fréquentées,... Pour tout autre espace revêtu, on privilégiera les revêtements présentant une texture et des coloris «naturels) de type béton clair, ou schiste. Les revêtements des zones peu sollicitées devront laisser une place au végétal notamment au travers du recours à des joints gazons permettant de fractionner les grandes aires revêtues. Les espaces paysagers sont plantés de manière à privilégier les espèces endémiques, et en aucun cas exotiques envahissantes. "	CRAUPE, s97	Certains éléments ont déjà été précisés dans les dispositions générale.
16	Zone ZUB	Art 3 - Accès et voirie	Ne pas intégrer la recommandation du CRAUPE: « une entrée par parcelle, à la fois piétonne et véhicule »	CRAUPE, 106	Cette précision n'est pas intégrée au RAZ, considérant les caractéristiques de la ZAC et la taille des parcelles.
17	Zone ZUB	Art 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	Non intégré dans le RAZ: CPAUPE s19: "Les locaux poubelles seront de préférence en matériaux naturels type bois. Il est préconisé de les laisser bruts de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement boisé des alentours."	CPAUPE, s19	Cette précision n'est pas prescriptive et n'a donc pas été intégrée au règlement. D'autres prescriptions encadrent déjà les locaux poubelles.
18	Zone ZUB	Art 11-Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	Non intégrés: > Pente et forme des toitures: - Les pentes de toiture pourront être comprises entre 0 et 45%. -> <i>intéressant pour energie solaire, mais limiterait la possibilité de faire une mezzanine, et grand volumes sous plafond.</i> - Lorsque la pente est supérieure à 10%, le traitement architectural des sous-faces des bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière. => <i>Non intégré: flou.</i>	CRAUPE	Justification ci contre.

19			<p>éléments du CRAUPE non intégrés:</p> <p><u>Façades:</u></p> <p>S94. CRAUPE Façades/ ouvertures/ rythme</p> <p>> Façade sur voirie en ZUB: 50% en ZUB3 et 100% en ZUB1.</p> <p>> CRAUPE 110 : La largeur des façades en zone ZUB3 ne devra pas dépasser 20 mètres. Les façades aveugles sur l'espace public seront prosrites.=> <i>A ne pas intégrer, peu utile étant donné la taille sur des parcelles et les règles de recul.</i></p> <p>Matériaux de façades 112 CRAUPE.</p> <p>> Les matériaux de caractère précaire, les parements extérieurs ou détails architectoniques de style néo-rural (fausse pierre, faux bois, ...) sont proscrits. => <i>A enlever, trop prescriptif.</i></p> <p>> Le parpaing non enduit est interdit. Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint. Cependant, les couleurs des volumes principaux des constructions seront choisies dans des tonalités assorties de manière à garantir une harmonie de la zone. Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures seront soit de même tonalité soit contrastées sans être agressives. Intégration paysagère: les toitures doivent s'intégrer dans une composition harmonieuse de l'ensemble et ne pas empêcher les vues vers le paysage => <i>Intégré dans prescriptions générales, et non ici, pour une harmonie de la zone.</i></p>	Proposition BE	CF Justifications ci contre
20			<p>non intégration des recommandations du CRAUPE,</p> <p>CRAUPE, p105, ZUB :</p> <p>Il est recommandé en ZUB2/3 d'utiliser des clôtures facilitant les transparences, légères et rythmant le parcours du côté de la baie qui seront de trois types:</p> <ul style="list-style-type: none">•clôture métallique à barreaudage vertical de couleur gris ou noir.•tous types de clôtures en bois léger•les clôtures décrites ci-dessus pourront être doublées en limite par une haie ou une bande composée de plantations basses (dit végétation existante/ voir palette végétale) plantées à l'alignement avec le domaine public seulement dans la zone ZUB3 inscrite au PAZ. <p>- Les clôtures en PVC massive, en corten et celles en barreaudage métallique de couleur vert. sont interdites,</p> <p>- Les soubassements et murets maçonnés ne sont pas recommandés mais les murets d'une hauteur inf. à 120 cm participant à la reprise de la pente seraient autorisés si ce dernier était doublé de plantes arbustives.</p>	CRAUPE, 105	Non intégration, car nouvelle rédaction des règles de clôture, dans les dispositions générales, en vue d'un traitement qualitatif des clôtures. Nouvelles règles pour uniformiser et donner une identité au quartier
21	Zone ZUB	Art 12- Stationnement	<p>Pas d'ajout des recommandations du CRAUPE,</p> <p>104. « la totalité du stationnement devra se gérer dans la pente »</p> <p>106 : Le stationnement se positionnera en aérien dans la bande libre constituée par le retrait imposé dans le RAZ en ZUB2/3. Il sera donc traité pour s'intégrer dans cette ambiance végétale. Il pourra se positionner en zone ZUB2 sous les pilotis de l'habitation lorsque le traitement architectural le choisira. L'espace de stationnement pourra dans ce sens bénéficier de revêtements perméables type: Stabilisé ou équivalent. Dans les espaces les plus pentus, le stationnement sera géré en entrée de parcelle ou dans un parking inscrit dans le relief.</p>	CRAUPE, 104 et 106	Pas de réelle plus-value + parfois en contradiction.
22			<p>Pas d'ajout des recommandations du CRAUPE, s104." le traitement paysager du retrait pourra être soit minéralisé (stabilisé, plantations parsemées) ou entièrement planté (à privilégier en ZUB3) en limite de baie."</p>	CRAUPE, 104	Pas de moyen de contrôle+ Pas de limite de baie désormais.
23	Zone ZUAE	Art 3 - Accès et voirie	<p>NON INTEGRE: CRAUPE : S43+S59 ZUA EI et ZUA Ea, ZUA Ec :</p> <p><u>L'accès depuis la voie publique sera implanté en limite de lot.</u> Il sera matérialisé par deux murs latéraux dissymétriques (10 m + 3 m), hauts de 2,00 m maximum, qui masquent le portail en position ouverte (portail sur rails à privilégier). Ces murs assurent l'intégration des coffrets, de la signalétique (numéro de parcelle, boîtes aux lettres) et seront également le support privilégié de l'enseigne.</p> <p>L'accès piétons peut être dissocié et s'effectuer par un portillon annexe.</p> <p>=> Recommandation qui pourrait être problématique en matière d'implantation, car l'implantation de la clôture pouvait être avec un recul de 1m par rapport à l'emprise publique dans le RAZ 2017 en ZUA Ea et ZUA E).</p>	CRAUPE, 43, et 59	Non intégration. Les règles relatives aux clôtures nouvellement rédigées sont suffisamment contraignantes
24	Zone ZUAE	Art 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Non intégration d'une recommandation du CRAUPE: CRAUPE : AUEA et AUEi(s58)etAUEc: « les bâtiments seront implantés au plus près de la limite avec l'espace public avec un retrait de 4m . Il s'agit de privilégier les vues depuis la rues sur des façades animées plutôt que sur des parkings et/ des aires de stockages.=><i>Garder la règle du RAZ: Retrait <u>minimum</u> de 4 mètres par rapport à l'emprise publique.</i></p>	CRAUPE, 58	Règle du raz suffiisante, ne pas trop contraindre les projets.

25			<u>Non intégration d'une recommandation du CRAUPE:</u> CRAUPE :s50. La marge de recul comptée à partir des voies est obligatoirement traitée en espaces verts. En dehors des talus et des risbermes, ces espaces sont soit traités en glacis végétal (graminées courtes) dans le cas d'une stratégie de mise en scène, soit plantés d'arbres de haute tiges dans le cadre d'une stratégie d'insertion.	CRAUPE, s50	Règle sur les clôtures impose désormais la réalisation d'une haie doublant la clôture.
26	Zone ZUAE	Art 7.3 - Annexes	Ne pas intégrer les recommandations du CRAUPE : > p65 et 49 : "En ZUA Ei et ZUA Ea, et ZUA Ec (s81): Les annexes seront limitées. Elles seront directement rattachées au bâtiment principal en excroissance." => <i>A ne pas intégrer: Il peut etre nécessaire dans le cadre d'une activité de dissocier le bâtiment, pour des raisons de sécurité.</i> > Elles devront s'intégrer à la volumétrie générale en ne brisant pas les formes simples de la construction principale. L'enveloppe extérieur gardera les mêmes propriétés qui celle du bâtiment principale (couleur, matériaux...)=> <i>ne pas intégrer: déjà mentionné dans les dispositions générales</i>	CRAUPE, 49 et 65	Cf jutifications ci-contre.
27	Zone ZUAE	Art 7.4 - Locaux poubelles	Non intégration des recommandations du CRAUPE: CRAUPE, S48 et s65 : Gestion des déchets : ZUA Ea et ZUA Ei et ZUA Eci: Dans le cadre de l'implantation d'activités artisanales et industrielles,et commerciales, il sera aménagé un espace clos destiné à recevoir les containers à déchets au sein du bâtiment. Les containers doivent être adaptés au tri des déchets. Cet espace devra être traité en harmonie avec les bâtiments. Il peut aussi être traité derrière un filtre végétal ou une double peau.	CRAUPE, 48 et 65	Les dispositions du RAZ article 7.4. sont suffisantes
28			Non intégration d'une recommandation du CPAUPE : p19 : « Il est conseillé de réaliser une aire de retournement afin de faciliter l'enlèvement des déchets. Il y aura un accès intérieur et un accès extérieur suffisamment dimensionné pour enlever les déchets. »	CPAUPE, p19	Recommandation, pas de caractère prescriptif.
29	Zone ZUAE	Art 11-Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	Non intégration de recommandations du CRAUPE concernant l'aspect extérieur des constructions: Extrait du CRAUPE (P29) : Une implantation du bâti de manière à ce que la façade principale soit orientée vers l'espace public et au plus proche de celui-ci.=> non intégré. •Des volumes de bâtiments simples avec, dans la mesure du possible, un seul élément bâti par parcelle.=> non intégré: : la construction de plusieurs bâtiments peut se justifier pour des raison de sécurité. •Les annexes se situeront de préférence au sein de la volumétrie principale du bâtiment sinon en excroissance, on évitera les constructions indépendantes. ZUA Ea et ZUA Ei, Le volume bâti sera simple, en limitant les décrochés, les volumes extrudés et autres effets volumétriques.=> Non intégré. Règle sur les clôtures contraignante, permettant de masquer les constructions. ZUA EC: Le volume bâti sera élaboré, en proposant des décrochés, des volumes extrudés et autres effets volumétriques ainsi que des recherches d'effets organiques.=> Non intégré. Laisser la possibilité à d'autres partis pris. ZUA E, ZUA Ei, ZUA Ec Le volume bâti sera poursuivi par des murs écrans reprenant les dispositions architecturales du bâtiment lorsque des zones de stockages aériens sont prévues sur un côté visible depuis la rue. => intégré, mais règle adaptée. Les casquettes ou effet de auvent, claustras, doubles peaux sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction. => intégré dans dispositions générales et non interdits. Ils seront privilégiés en façade sur rue.	CRAUPE, 29, s 46 et 62, 78	Non intégrées. Contraignantes, or le règlement sur les clôtures , qui impose notamment le fait qu'elles soient doublées par une haie végétale devrait permettre de limiter l'impact visuel des constructions.
30			Non intégration de recommandations:CRAUPE, s 46 et 62, 78: Façades/ ouvertures/ rythmes Les façades aveugles sur l'espace public seront proscrites.=> <i>déjà mentionné dispositions générales</i> Les casquettes ou effet de auvent, claustras, doubles peaux sont autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement à la construction. => <i>non interdites dans le RAZ, concernant leur positionnement sur rue.</i> Ils seront privilégiés en façade sur rue. => <i>recommandation moins appropriée: dépend surtout de l'orientation du bâtiment par rapport au soleil.</i> AUEi et AUEA: La façade pourra être composée de manière à briser les hauteurs en proposant des ouvertures horizontales placées tout le long de la façade visible depuis l'espace public. > autorisé dans le RAZ	CRAUPE, 46, 62, 78	Déjà possible/ mentionné dans le RAZ

31		<p>Non intégration de recommandations du CRAUPE:</p> <p>Matériaux de façade, couleurs</p> <p>Les matériaux et couleurs devront permettre de réduire au maximum l’inertie thermique du bâtiment, favoriser la mise en œuvre d’une protection solaire globale (murs, toiture, façades...) et la mise en œuvre d’une ventilation naturelle.=> déjà intégré dans les disposition générales.</p> <p>Matériaux: La succession de matériaux permettra aussi de déconstruire la perception de la hauteur de la façade. Les matériaux suivants seront privilégiés : acier, bois, béton, verre, polycarbonate. Les revêtements aciers pourront être laqués. L’utilisation d’enduit est proscrite.</p> <p>On limitera les combinaisons de matériaux. En cas de recours à plusieurs matériaux au sein d’une même façade, les combinaisons suivantes seront préférées :</p> <ul style="list-style-type: none">•2 matériaux occupant chacun 50% de la surface de façade•1 matériau principal (>70% de la surface de façade) et 1 matériau d’accent => Non intégrés. Règlement sur les clôtures prescriptif.	CRAUPE, 46, 62, 78	Les règles relatives aux façades sont déjà suffisamment contraignantes.
32		<p>S48 CRAUPE: ZUA Ea et ZUEI, S64, ZUA Ec,s80</p> <p>Pris en compte dans le RAZ:</p> <p>Le bâtiment sera monochrome, plutôt de couleur claire dans le cas où le bâtiment intègre partiellement les procédés de ventilation naturelle et de régulation de la température à l’intérieur de celui-ci. Dans le cas d’un bâtiment équipé de paroi ventilée ("paroi avec bardage ventilé", "le bardage pourra être sombre" afin que le procédé soit optimal.=> <i>prescriptions ajoutées à la palette de couleurs</i>.</p> <p>Non intégré au RAZ:</p> <p>Stratégie de mise en scène. On privilégiera les couleurs vives et franches (limitation du recours aux effets pastels) d’aspect laquées et brillantes en s’assurant de leur pérennité dans le temps (résistance aux UV).=>A éviter pour une fraîcheur naturelle des bâtiments et une harmonisation de la ZAC.</p>	CRAUPE, s48, 64 et 80	Intégration partielle, mais dans d'autres articles.
33		<p>Non intégration des règles sur les clôtures du CPAUPE et CRAUPE</p> <p>=> nouvelle rédaction dans les dispositions générales.</p> <p>«CPAUPE : Les clôtures seront de couleur noire ou de la couleur de l’acier brut selon les nuances « naturelles » du matériau (galvanisé, oxydé....) - ZUAE (S17)</p> <p>CRAUPE: Extrait du CRAUP s42 AUEa et AUEi s58, AUEC s 74</p> <p>clôtures sur rue : Les clôtures seront obligatoirement ajourées.</p> <p>AUEa</p> <p>> Il s’agit soit d’un dispositif de clôture entièrement ajourées (type barreaudage ou treillis soudé)</p> <p>> soit d’une combinaison alternée de clôture pleine (type mur) et de clôture ajourée (type barreaudage ou treillis soudé). Dans ce dernier cas, on recherchera une arhythmie dans l’alternance des deux dispositifs et la clôture ajourée devra représenter plus de 60% du linéaire total.</p> <p>Les clôtures seront constituées au choix par un barreaudage acier seul ou sur mur bahut n’excèdent pas 40cm, soit par un treillis soudé maille rectangulaire sans effet 3D ni plis. Les mailles plastifiées sont proscrites.</p> <p>AUEi:</p> <p>> il est recommandé d’implanter un dispositif de clôture entièrement ajourées (treillis soudé maille rectangulaire sans effet 3D).</p> <p>> Sinon, un dispositif de plantations basses est admis. Les essences végétales utilisées sont décrites plus loin dans la partie des prescriptions paysagères</p> <p>AUEc</p> <p>> Il est recommandé de faire une combinaison alternée de clôture pleine (Gabion en appareillage ou mur en pierre naturel) et de clôture ajourée (barreaudage simple vertical ou organique). Dans ce cas, on recherchera une arhythmie dans l’alternance des deux dispositifs et la clôture ajourée devra représenter plus de 60% du linéaire total.</p> <p>> Les clôtures pourront être constituées par un barreaudage simple vertical ou organique sur mur bahut n’excèdent pas 40cm. Les mailles plastifiées sont proscrites</p>	CPAUPE (17) et CRAUPE (42, 58, 74)	Permettre une harmonisation des clôtures à échelle de la zone.
34		<p>Non intégration des règles sur les clôtures du CRAUPE : nouvelle rédaction dans dispositions générales</p> <p>Couleur: AUEa, AUEi AUEc CRAUPE</p> <p>Les clôtures décrites ci-dessus pourront être doublées en limite par une haie ou une bande composée de plantations basses afin de consolider le caractère végétal pré existant de la zone. »</p>	CRAUPE	Permettre des clôtures plus qualitatives, permettant de valoriser l'image du quartier.
		<p>Non intégration des règles sur le stationnement:</p> <p>Le stationnement qu’il soit fermé ou aérien ne doit pas s’imposer visuellement en front bâti mais doit chercher à s’intégrer dans l’aménagement d’entrée de la parcelle. En ce sens, Il est préconisé de :</p> <ul style="list-style-type: none">•privilégier l’implantation des stationnements sur le côté ou à l’arrière du bâtiment et non devant;•ne pas aménager le retrait en enrobé mais davantage en utilisant des matériaux poreux (stabilisé, pavé engazonné) ou une bande planté. (RAZ) afin de faciliter l’infiltration des eaux pluviales=>non intégré, recommandation. Le stationnement et le stockage de conteneur devront impérativement être implantés sur le côté ou à l’arrière du bâtiment. En aucun cas, ils seront devant la façade principale du bâtiment donnant sur rue.	CRAUPE, 43, et 59, 75	Règle tres contraignante. Le traitement qualitatif des clôtures limitera l'impact paysager.

35			<p>Non intégration des recommandations du CRAUPE, en raison d'une nouvelle rédaction des règles sur les clôtures, en vue d'une harmonisation des règles à l'échelle de la ZAC.</p> <p>"Les parcelles situées en zone ZUAEc devront respecter les préconisations générales énoncées plus haut. Elles pourront avoir un dispositif de clôture travaillé de type :</p> <ul style="list-style-type: none">•barreaudage vertical•Soit une combinaison alternée entre barreaudage et mur plein•Soit un barreaudage vertical en acier seul ou sur mur bahut n’excédant pas 40cm•Soit une alternance entre mur plein et barreaudage vertical en acier sur mur bahut n’excédant pas 40 cm <p>Le mur bahut ou mur plein seront en béton banché finition lasuré, mur gabion, ou en bois. Ils ne seront pas laissés bruts. Des couleurs sombres seront préconisées."</p>	CRAUPE	Harmonisation à l'échelle de la ZAC. Permettre des clôtures plus qualitatives, permettant de valoriser l'image du quartier
36	Zone ZUAE	Art 13 - Espaces libres et plantations	<p>Non intégration d'une recommandation du CRAUPE:</p> <p>> CRAUPE: P50 Les espaces paysagers seront plantés d’arbres de hautes tiges à raison d’un arbre pour 60m², complété par des essences arbustives.Les plantations seront aléatoires et en bosquets et ne devront en aucun cas présenter un caractère d’alignement ou une trame orthogonale. L’objectif est de parvenir à recréer un milieu de forêt sèche répondant à l’arrière-plan matérialisé par le Pic aux Chèvres</p> <p>> RAZ: 20% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre. Toute surface restant en pleine terre est plantée d’arbres à haute tige, à raison d’au moins un arbre pour 60 m².</p>	CRAUPE, 50	La règle du RAZ est suffisamment contraignante.
37			<p>Intégration partielle du CRAUPE, s45 et S61, S68 :</p> <p>« ZUA Ea et ZUA Ei, ZUA Ec: Traitement des espaces libres à la parcelle .</p> <p>> La marge de recul comptée à partir des voies sera traité en espaces verts (différent des 2 m de pleine terre imposés au RAZ). => <i>non: pourrait être problématique pour la création de voie d'accès pour des engins de chantier</i>.</p> <p>> En dehors des talus et des risbermes, ces espaces sont soit traités en glacis végétal (graminées courtes) dans le cas d’une stratégie de mise en scène, soit plantés d’arbres de haute tiges dans le cadre d’une stratégie d’insertion. Les plantations seront aléatoires et en bosquets et ne devront en aucun cas présenter un caractère d’alignement ou une trame orthogonale. L’objectif est de parvenir à recréer un milieu de forêt sèche répondant à l’arrière-plan matérialisé par le Pic aux Chèvres. => <i>non imposé</i>.</p> <p>> Les espaces paysagers sont plantés de manière à privilégier les espèces endémiques, et en aucun cas exotiques envahissantes.=> <i>En limite de voie publique: les espèces endémiques et autochtones sont imposées</i>.</p>	CRAUPE	Prise en compte dans les dispositions générales: un doublement de la clôture avec une haie endémique est imposé.
38			<p>Les recommandations du CRAUPE suivantes n'ont pas été intégrées:</p> <p>> Sur limites séparatives et sur fond de lot</p> <p>Il s’agit d’un dispositif de clôture entièrement ajourées (treillis soudé maille rectangulaire sans effet 3D) ou de plantations. Les deux solutions pourront être envisagées.</p> <p>> Sur limites en contact avec la vallée de la Dumbéa et les Pentes du Pic aux Chèvres :</p> <p>AUEa et AUEi: Afin de préserver les vues paysagères de ces sites et d’intégrer les constructions à l’environnement, il est recommandé de mettre en place des merlons plantés. Si l’acquéreur le souhaite, une clôture en treillis soudé maille rectangulaire sans effet 3D pourra venir s’implanter au pied du merlon au sein de sa parcelle.</p> <p>AUEa: Il est conseillé que la hauteur de ce merlon soit de 2.5 m. La clôture mesurera 2m conformément au RAZ. Le talus du merlon pourra être planté d’arbres de hautes et/ou moyennes tiges. Les 2 pentes des merlons pourront être habillées d’arbres de moyennes et/ou de basses tiges type arbuste. L’objectif de créer une ambiance forestière et dissimuler le bâti et les emprises de stockages extérieurs.</p> <p>AUEi: La hauteur de ce merlon n’excédera pas 2 m. Il en est de même pour la clôture.</p>	CRAUPE	Faciliter l'instruction et la compréhension par le pétitionnaire. Les règle sur les clôtures dans les dispositions générales, ont été réalisées en prenant en compte ces recommandations du CRAUPE.
39	Zone ZUL	Art 11-Aspect exterieur des constructions et aménagements de leurs abords	<p>Non intégration du CRAUPE : 123 : ZUL, ZNL, ZNP</p> <p>Toitures/ sous-face :</p> <p>> Il n’est pas prescrit de recommandations particulières de formes de toitures pour la zone naturelle. Tous les types peuvent être envisagés du moment qu’elles s’intègrent dans une composition harmonieuse de l’ensemble et n’empêchent pas les vues vers le paysage. => Intégré dans les prescriptions générales.</p> <p>> Les pentes de toiture pourront être comprises entre 0 et 35%. => Non intégré</p> <p>> Les matériaux de types bois sont fortement recommandés. Il faut donc éviter d’utiliser des matériaux de type tôle ondulée..=> Intégré et rendu prescriptif.</p> <p>> Il est recommandé que le toit soit le support d’une gestion des eaux pluviales raisonnées en favorisant l’écoulement (toiture terrasse, surface drainante) et l’infiltration dans le sol. => Non intégré</p>	CRAUPE, 123	Veiller à la qualité des aménagements dans ces espaces préservés.
40	Zone ZNL	Art 11-Aspect exterieur des constructions et aménagements de leurs abords	<p>Intégration partielle du CRAUPE</p> <p>CRAUPE : 123 : ZUL, ZNL, ZNP</p> <p>Toitures/ sous-face :</p> <p>> Il n’est pas prescrit de recommandations particulières de formes de toitures pour la zone naturelle. Tous les types peuvent être envisagés du moment qu’elles s’intègrent dans une composition harmonieuse de l’ensemble et n’empêchent pas les vues vers le paysage. => Intégré dans les prescriptions générales.</p> <p>> Les pentes de toiture pourront être comprises entre 0 et 35%. => Non intégré</p> <p>> Les matériaux de types bois sont fortement recommandés. Il faut donc éviter d’utiliser des matériaux de type tôle ondulée..=> Intégré et rendu prescriptif.</p> <p>> Il est recommandé que le toit soit le support d’une gestion des eaux pluviales raisonnées en favorisant l’écoulement (toiture terrasse, surface drainante) et l’infiltration dans le sol. => Non intégré</p>	CRAUPE, 123	Veiller à la qualité des aménagements dans ces espaces préservés.