



# MISE A JOUR DU PAZ ET RAZ DE LA ZAC DE DUMBEA SUR MER

COMMUNE DE DUMBEA

MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

AFF 3135 - SEPTEMBRE 2020

approuvé le 20/10/2021 par la délibération n°77-2021/APS

## SUIVI DES MODIFICATIONS

CLIENT : SECAL

NOM DE L'AFFAIRE : Mise à jour de l'étude d'impact de la ZAC de Dumbéa sur mer au titre des modifications du PAZ – RAZ de Dumbéa sur mer

REF BIOEKO : 3135

Date	CA	SUP	MOA	Observations/Objet	Version
Septembre 2020	EG	ER	KR		V0
Oct 2021				approuvé le 20/10/2021 par la délibération n°77-2021/APS	

## AVANT-PROPOS

### OBJET DE L'ETUDE

La Zone d'Aménagement Concerté de « Dumbéa sur mer » s'étend sur 600 ha environ sur la commune de Dumbéa. Elle est située au Sud du pont de la rivière Dumbéa du côté ouest de la voie express, puis longe la Voie Express en direction du Sud jusqu'au niveau de la station d'épuration existante de Koutio. Elle s'implante donc en façade maritime et constitue un formidable potentiel foncier pour l'ensemble de l'agglomération du Grand Nouméa.

Le présent dossier correspond à la mise à jour de **l'étude d'impact spécifique en lien avec la modification du PAZ et RAZ de 2015**.

Ainsi ce dossier portera sur les évolutions du programme modifiant certains volets de l'étude d'impact d'origine de 2006 et réajustée en 2011 et 2015.

### HISTORIQUE

Le tableau ci-dessous présente les décisions et textes antérieurs relatifs au projet.

<b>10 janvier 2006</b>	<b>Création de la ZAC de Dumbéa sur Mer (délib. n°20-2006/APS)</b> <b>Etude d'impact environnementale de la ZAC</b>
<b>12 avril 2007</b>	Approbation du dossier de Réalisation de la ZAC de Dumbéa sur mer, y compris le Plan d'Aménagement de Zone (délib. n°28-2007/ APS, 29-2007/APS et 30-2007/APS)
<b>26 novembre 2007</b>	Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC (arrêté n°1207/PJ/SAJ)
<b>22 décembre 2011</b>	Approbation du PAZ modifié, du PEP modifié et du dossier de réalisation modifié (délib. n°54-2011/APS, 55-2011/APS et 56-2011/ APS) <b>Mise à jour de l'étude d'impact environnementale de la ZAC sur les modifications</b>
<b>6 aout 2015</b>	Approbation du PAZ et RAZ modifiés, du PEP modifié et du dossier de réalisation modifié (délib. n°22-2015/APS, 23-2015/APS et 24-2015/APS) <b>Mise à jour de l'étude d'impact environnementale de la ZAC sur les modifications</b>

Le tableau ci-après présente les études précédentes.

<b>septembre 2003</b>	<b>« Etude d'impact du projet Dumbéa sur Mer », éTEC</b>
<b>juin 2005</b>	« Etude d'impact de l'extrémité sud-est et réactualisation de l'étude d'impact de la zone nord », AIME NC/éco6tem
<b>juillet 2006</b>	« Etude d'impact sur le Domaine Public Maritime de la zone sud-est », CAPSE
<b>en 2006</b>	Etude de synthèse sur l'ensemble de la ZAC de Dumbéa sur Mer, éTEC
<b>en 2011</b>	Addendum de l'étude d'impact de la ZAC de Dumbéa sur mer, BIOTOP environnement nc
<b>En 2015</b>	Addendum de l'étude d'impact de la ZAC de Dumbéa sur mer, BIOEKO Consultants

Les arrêtés d'autorisation de défrichement et de porter atteintes aux écosystèmes :

- Arrêté n° 2025-2015/ARR/DENV du 30 juillet 2015 portant autorisation de défrichement et de porter atteinte à des écosystèmes d'intérêt patrimonial dans le cadre du déclassement du domaine public maritime du secteur 5A de la ZAC DSM, commune de Dumbéa
- Arrêté n° 2791-2015/ARR/DENV du 29 octobre 2015 portant autorisation de défricher des formations végétales herbacées, de la végétation dominée par du Gaïac, de la savane à niaoulis et imposant la surveillance des atteintes indirectes potentielles à des écosystèmes d'intérêt patrimonial dans le cadre de l'aménagement des secteurs 5b et 5c de la zone d'aménagement concertée de Dumbéa sur Mer, commune de Dumbéa

*D'autres études d'impact spécifiques à la réalisation et au fonctionnement de certains ouvrages à l'intérieur du périmètre de la ZAC (voies d'accès, équipement, construction en ligne de crête etc...) sont réalisées ponctuellement. La présente étude ne concerne que la mise à jour de l'étude d'impact environnemental sur le volet des modifications du PAZ et RAZ 2020 en lien avec le code de l'Urbanisme.*

### CONTEXTE REGLEMENTAIRE

#### \* AU TITRE DE LA RÉGLEMENTATION PROVINCIALE

##### ■ AU TITRE DES ZONES D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉES

**D'après l'article 6 de la délibération n°48/CP du 10 mai 1989**, réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie, le dossier de création comprend :

- a) un rapport de présentation qui indique notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu,
- b) un plan de situation,
- c) un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone,
- d) l'indication du mode de réalisation choisi, e) l'indication du document d'urbanisme applicable à l'intérieur de la zone,
- f) une étude d'impact dont le contenu est défini à l'article 130-4 du code de l'environnement de la province Sud.

*Le présent dossier répondra aux exigences réglementaires de la délibération n°48/CP du 10 mai 1989. Ainsi le dossier portera sur les ajustements jugés nécessaires du PAZ et RAZ de 2020.*

## LE CONTENU DE L'ETUDE D'IMPACT

De manière à permettre une meilleure compréhension du contenu réglementaire, le tableau ci-dessous présente le contenu imposé par la réglementation et le contenu proposé de la présente étude. Ce tableau montre bien que le présent dossier correspond bien aux attentes réglementaires.

Article 130-4 du code de l'Environnement de la Province Sud	Contenu & organisation de la présente étude d'impact
Le descriptif technique du projet, notamment les caractéristiques, l'activité concernée, la surface, les volumes, permettant d'établir les rubriques fixées à l'article 130-3 auxquelles est soumis le projet	<b>AVANT PROPOS – Contexte réglementaire</b>
Une <b>analyse de l'état initial du site et de son environnement</b> , portant notamment sur les richesses naturelles et les espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs, affectés par les aménagements ou ouvrages	<b>Chapitre I - Analyse de l'état initial du site et de son environnement</b> <i>Mise à jour de l'état initial sur les zones portant une modification.</i>
Une <b>analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement</b> , et en particulier sur la faune et la flore, les sites et paysages, le sol, l'eau, l'air, le climat, les milieux naturels et les équilibres biologiques, sur la protection des biens et du patrimoine culturel et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses, poussières) ou sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publiques	<b>Chapitre III - Analyse des effets du projet sur l'environnement</b> <i>Mise à jour des impacts sur l'exploitation de la ZAC liés aux modifications du PAZ et RAZ</i>
Les <b>coordonnées géographiques des travaux et aménagements projetés</b> dans un format exploitable par le système d'information géographique provincial (système RGNC-91-93 projection Lambert - Nouvelle-Calédonie)	<b>Chapitre I- Présentation du projet et justification vis-à-vis des préoccupations environnementales</b> 1- Les acteurs du projet 2- Localisation du projet 3- La présentation du projet 4- La justification environnementale et technique liée aux modifications du PAZ et RAZ
Les <b>raisons pour lesquelles</b> , notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, <b>le projet présenté a été retenu</b> .	
Les <b>mesures prévues par le pétitionnaire</b> ou le maître de l'ouvrage pour : ➔ <b>éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement et réduire les effets</b> n'ayant pu être évités; ➔ <b>compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement</b> qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. La description de ces mesures doit être accompagnée de <b>l'estimation des dépenses correspondantes</b> , de l'exposé des effets attendus de ces mesures à l'égard des impacts du projet sur les éléments visés au 2° ainsi que d'une présentation des principales modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets sur les éléments visés au 2°;	<b>Chapitre IV – Éviter, réduire et compenser</b> 1- Mesure d'évitement 2- Mesures de réduction 3- Estimation des dépenses 4- Bilan des impacts résiduels 5- Mesures compensatoires
Une <b>analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement</b> mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation	<b>Chapitre V - Analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement</b>
<b>Pour les infrastructures de transport</b> , l'étude d'impact comprend en outre une <b>analyse des coûts collectifs des pollutions et nuisances et des avantages induits pour la collectivité ainsi qu'une évaluation du bilan carbone et des consommations énergétiques</b> résultant de l'exploitation du projet, notamment du fait des déplacements qu'elle entraîne ou permet d'éviter.	<b>Sans objet</b>
Afin de faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude, celle-ci fait l'objet d'un <b>résumé non technique</b> .	<b>RESUME NON TECHNIQUE</b>



## ACRONYMES / ABREVIATIONS /GLOSSAIRE

<b>AGDR</b>	Aire de Gestion Durable des Ressources
<b>APD</b>	Avant-Projet Détaillé
<b>APS</b>	Avant-Projet Sommaire
<b>CODENV</b>	Code de l'Environnement
<b>Coefficient de foisonnement</b>	Coefficient multiplicateur permettant d'évaluer l'augmentation de volume des matériaux après excavation.
<b>Contrainte</b>	Composante à prendre en compte ou enjeu à satisfaire (en fonction de l'objectif retenu) lors de la conception du projet. La notion de contrainte est plus particulièrement utilisée vis-à-vis des paramètres des milieux physique et humain.
<b>CPAUPE</b>	Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères et Environnementales
<b>CRAUPE</b>	Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères et Environnementales
<b>DACC</b>	Direction des Affaires Culturelles et Coutumières de Nouvelle-Calédonie
<b>DCE</b>	Dossier de Consultation des Entreprises
<b>Dulçaquicole</b>	Qui vit en eau douce.
<b>Écosystème</b>	Complexe dynamique formé de communautés de plantes, animaux, champignons et micro-organismes et de leur environnement non vivant qui, par leurs interactions, forment une unité fonctionnelle (source : code de l'Environnement de la Province sud – article 231-1 et article 1er de la délibération 03-2009 du 18 février 2009 relative à la protection des écosystèmes d'intérêt patrimonial).
<b>Effet</b>	L'effet décrit une conséquence d'un projet sur l'environnement indépendamment du territoire qui sera affecté. Par exemple, la consommation d'espace, les émissions sonores ou gazeuses, la production de déchets sont des effets appréciables par des valeurs factuelles (nombre d'hectares touchés, niveau sonore prévisionnel, quantité de polluants ou tonnage de déchets produits par unité de temps).
<b>Enjeu</b>	Portion du territoire qui, compte tenu de son état actuel, présente une valeur au regard des préoccupations écologiques/urbaines/paysagères. Les enjeux sont indépendants de la nature du projet. Les enjeux ne peuvent à eux seuls représenter une image exhaustive de l'état initial du site d'implantation. Ils n'ont pour objectif que de présenter les considérations et perceptions d'environnement pouvant influencer sur la conception des projets.
<b>ERM</b>	Espèce Rare et Menacée protégée par le Code de l'Environnement
<b>Espèce Autochtone</b>	Une espèce, un taxon ou une population est définie comme indigène (ou autochtone) à une région donnée ou à un écosystème si sa présence dans cette région est le résultat de processus naturels, sans intervention humaine
<b>Espèce Endémique</b>	Espèce exclusivement présente dans une région géographique délimitée

<b>Espèce exotique (EE)</b>	Toute espèce dont l'aire de répartition naturelle est extérieure à la Nouvelle-Calédonie
<b>Espèce Exotique Envahissante (EEE)</b>	Toute espèce exotique dont l'introduction par l'homme volontaire ou fortuite, l'implantation et la propagation menacent les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économique ou sanitaires négatives.
<b>Espèce Indigène</b>	Une espèce, un taxon ou une population est définie comme indigène (ou autochtone) à une région donnée ou à un écosystème si sa présence dans cette région est le résultat de processus naturels, sans intervention humaine
<b>Espèce menacée</b>	Espèce classée CR (En danger critique), EN (En danger), VU (Vulnérable) au sein de la liste rouge de Nouvelle Calédonie
<b>Espèce sensible</b>	Espèce considérée comme menacée au regard de la liste UICN
<b>Formation végétale</b>	Communauté d'espèces végétales, caractérisée par une certaine physionomie, et qui détermine un paysage caractéristique. Cette physionomie, on dit aussi, « végétation », qui permet de faire une description générale à une échelle assez étendue, dépend des espèces qui composent la formation végétale et du milieu qui les accueille.
<b>Habitats naturels</b>	Milieu, naturel ou semi-naturel, qui réunit les conditions physiques et biologiques nécessaires à l'existence d'une espèce (ou d'un groupe d'espèces) animale(s) ou végétale(s)
<b>IANCP</b>	Institut d'archéologie de la Nouvelle-Calédonie et du Pacifique
<b>IBA</b>	Important Bird Area (équivalent ZICO)
<b>Impact</b>	L'impact peut être défini comme le croisement entre l'effet et la sensibilité du territoire ou de la composante de l'environnement touchés par le projet. Les impacts peuvent être réversibles ou irréversibles et plus ou moins réduits en fonction des moyens propres à en limiter les conséquences.
<b>IPCB</b>	Important pour la Conservation de la Biodiversité
<b>KBA</b>	Key Biodiversity Area (équivalent de ZCB)
<b>Liste rouge</b>	Établie conformément aux critères de l'UICN, la Liste rouge de la flore menacée de Nouvelle-Calédonie vise à dresser un bilan objectif du degré de menace pesant sur la flore.

■ EX - Eteinte	} Menacée
■ CR - En danger critique	
■ EN - En danger	
■ VU - Vulnérable	
■ NT - Quasi menacée	
■ LC - Préoccupation mineure	
■ DD - Données insuffisantes	

<b>NGNC</b>	Nivellement Général de Nouvelle Calédonie
<b>PAZ</b>	Plan d'Aménagement de Zone
<b>PC</b>	Permis de Construire

<b>Pétroglyphe</b>	(de “petros”, la pierre, et “glyphein”, la gravure, en grec) gravures sur des rochers ou des pierres. Les pétroglyphes calédoniens sont exclusivement géométriques
<b>PL</b>	Permis de Lotir
<b>PS</b>	Province Sud
<b>PUD</b>	Plan d’Urbanisme Directeur
<b>RAZ</b>	Règlement d’Aménagement de Zone
<b>RLa</b>	Red List Authority RLA Flore NC constitue au sein de la commission pour la sauvegarde des espèces de l’UICN (Union Internationale pour la Conservation de la Nature) l’autorité reconnue pour évaluer le risque d’extinction de la flore calédonienne
<b>RUSLE</b>	Revised Universal Soil Loss Equation
<b>SHON</b>	Surface Hors Œuvre Nette.
<b>TN</b>	Terrain Naturel
<b>UICN</b>	Union Internationale pour la Conservation de la Nature
<b>ZCB</b>	Zone Clé pour la Biodiversité (équivalent de KBA)
<b>ZICO</b>	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (équivalent de IBA)

## SOMMAIRE

### CHAPITRE I - PRÉSENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION VIS-À-VIS DES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES 8

1	ACTEURS DU PROJET	9
2	LOCALISATION ET GÉO-RÉFÉRENCIEMENT DU PROJET	9
2.1	SITUATION GÉOGRAPHIQUE	9
3	PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PAZ ET RAZ DE DUMBÉA SUR MER	10
3.1	LES MODIFICATIONS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE ZONE	10
3.1.1	Intégration des éléments du schéma d'aménagement du littoral de la ZAC	10
3.1.2	Adaptations du PAZ	12
3.2	LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT D'AMÉNAGEMENT DE ZONE (RAZ)	16
4	JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES	17
4.1	GÉNÉRALITÉS	17
4.2	JUSTIFICATIONS URBANISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION DU PAZ ET RAZ DE DUMBÉA SUR MER	19
4.3	JUSTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DU PROJET DE MODIFICATION DU PAZ ET RAZ DE DUMBÉA SUR MER	19

### CHAPITRE II - MISE À JOUR DE L'ÉTAT INITIAL DE LA ZAC ET DE SON ENVIRONNEMENT 20

1	MILIEU NATUREL	21
1.1	LES HABITATS	21
1.2	LES ÉCOSYSTÈMES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL (EIP)	28
1.2.1	La mangrove	28
1.2.2	La forêt sèche	28
1.3	ESPÈCES RARES ET MENACÉES VÉGÉTALES	29
1.4	ESPÈCES RARES ET MENACÉES ANIMALES	29
2	MILIEU PHYSIQUE	30
2.1	HYDROLOGIE	30
2.2	RISQUE NATURELS	30
4	MILIEU HUMAIN	31
4.1	FONCIER	31
4.2	OCCUPATION DES SOLS	31
4.3	ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES	31
5	QUALITÉ DU SITE	31
5.1	PATRIMOINE CULTUREL	31
5.2	PAYSAGE	31
6	HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	32

### CHAPITRE III - ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 35

1	LES EFFETS POTENTIELS DU PROJET	36
1.1	DISTINCTION ENTRE EFFETS & IMPACTS	36
1.2	LES DIFFÉRENTS TYPES D'EFFETS	36
1.2.1	Effets directs & indirects	36
1.2.2	Effets temporaires & permanents	36

2	ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES LIÉES AUX MODIFICATIONS DU RAZ DE 2020	37
3	ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES LIÉES AUX MODIFICATIONS DU PAZ DE 2020	38
3.1	RAPPEL DES INCIDENCES POTENTIELLES PAR RAPPORT AUX MODIFICATIONS DU PAZ	38
3.2	ANALYSE DES INCIDENCES LIÉES À L'INTÉGRATION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT LITTORAL : CRÉATION DE ZUL EN ZNL AU NIVEAU DU DPM	40
3.2.1	Rappel des zones visées	40
3.2.2	Mise à jour des incidences liées au changement de zonage	41
3.3	ANALYSE DES INCIDENCES LIÉES AUX ADAPTATIONS DU PAZ : AJUSTEMENT DE L'EMPRISE D'ÉQUIPEMENT AVEC LE ZONAGE DE ZNL OU ZUL EN ZUE SUR LES SECTEURS 5B ET 5A	45
3.3.1	Rappel des zones visées	45
3.3.2	Mise à jour des incidences liées aux ajustements du zonage ZUE	45
3.4	ANALYSE DES INCIDENCES LIÉES À L'ADAPTATION D'UN ZONAGE ZUB2 EN ZUAB	49
3.4.1	Rappel des zones visées	49
3.4.2	Mise à jour des incidences liées à l'adaptation d'un zonage ZUB2 en ZUAB	49
3.5	ANALYSE DES INCIDENCES LIÉES À LA SUPPRESSION DU DOUBLE ZONAGE DE ZNL EN ZUB OU ZUAB SUR LA ZONE LITTORAL :	51
3.5.1	Rappel des zones visées	51
3.5.2	Mise à jour des incidences liées à la suppression du double zonage sur la zone littoral	51

### CHAPITRE IV - ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER 54

1	MESURES D'ÉVITEMENT	55
2	MESURES RÉDUCTRICES	55
2.1	RAPPEL DES MESURES RÉDUCTRICES EN PHASE CHANTIER	55
2.2	MESURES RÉDUCTRICES LIÉES AUX MODIFICATIONS DU PAZ ET RAZ DE DUMBÉA SUR MER	57
3	ESTIMATIONS SOMMAIRES DES DÉPENSES	60
4	BILAN DES IMPACTS RÉSIDUELS LIÉS AUX MODIFICATIONS DU PAZ ET RAZ 2020	61
5	MESURES COMPENSATOIRES	65

### CHAPITRE V - MÉTHODOLOGIE 66

1	MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL	67
2	CARACTÉRISATION DES ENJEUX ET CONTRAINTES	68
2.1	LA COTATION DES ENJEUX ET DES CONTRAINTES	68
2.2	UNE APPROCHE PAR MILIEU	68
2.2.1	Milieu physique	68
2.2.2	Milieu naturel	68
2.2.3	Milieu humain	68
2.2.4	Paysage et qualité du site	69
3	ANALYSE DES IMPACTS & DÉFINITION DES MESURES À METTRE EN ŒUVRE	69
3.1	LES DIFFÉRENTS TYPES D'EFFETS	70
3.2	APPRECIATION GLOBALE DE L'IMPACT	71
4	MISE EN PLACE DES DIFFÉRENTES MESURES	72
4.1	MESURE D'ÉVITEMENT	72
4.2	MESURES RÉDUCTRICES	72
4.3	MESURES COMPENSATOIRES	72
5	LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES	72

## ANNEXES

74

1	ANNEXE 1 : PLAN DE ZONAGE 2015 ET PLAN DE ZONAGE 2020	
2	ANNEXE 2 : COMPARAISON DES ARTICLES DU RAZ 2015 ET DU RAZ 2020	
2.1	COMPARAISONS DU RAZ 2015 ET 2020 : CONDITIONS GÉNÉRALES	
2.2	COMPARAISONS DU RAZ 2015 ET 2020 : RÈGLEMENT DE ZONE	
3	ANNEXE 3 : ARRÊTÉ DE DÉCLASSEMENT DPM POUR L'ÉGLISE (N°LOT 105)	
4	ANNEXE 4 : EXTRAIT DE LA LISTE AVIFAUNE DU SUIVI ENVIRONNEMENTALE DES MILIEUX DES ZAC DSM ET PANDA 2019	
5	ANNEXE 5 : LISTE DES ESPÈCES À PLANTER ET PROSCRITES AU NIVEAU DE LA ZAC (EXTRAIT DU CRAUPE)	110
6	ANNEXE 6 : DOCUMENT SUR LES PRÉCONISATIONS D'ÉCLAIRAGE AU SEIN DE LA ZAC	
7	ANNEXE 7 : EXTRAIT DU CRAUPE	

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

### LES FIGURES

Figure 1 : Localisation de la zone de projet	9
Figure 2 : Évolution du zonage entre 2015 et 2020	10
Figure 3 : Sectorisation de la ZAC de Dumbéa sur mer	18
Figure 4 : Localisation des 5 zones inventoriées	21
Figure 5 : Formation végétales de la zone 1	22
Figure 6 : Formation végétales de la zone 2	23
Figure 7 : Formation végétales de la zone 3	25
Figure 8 : Formation végétales de la zone 4	26
Figure 9 : Formation végétales de la zone 5	27
Figure 10 : Rappel de la localisation des écosystèmes d'intérêt patrimonial	28
Figure 11 : Localisation de la mangrove aux abords des 5 zones ZUL	28
Figure 12 : Localisation des patchs de forêt sèche (source : suivi environnementale des milieux ZAC PANDA ET DSM – 2019, CAPSE)	29
Figure 13 : Localisation des stations de suivi avifaune (source : suivi environnementale des milieux ZAC PANDA ET DSM – 2019, CAPSE)	29
Figure 14 : Moyennes et intervalles de confiance du nombre d'espèces natives ou exogènes par station depuis 2008. (source : suivi environnementale des milieux ZAC PANDA ET DSM – 2019, CAPSE)	30
Figure 15 : Actualisation des défrichements liés au foncier pour le collège Apogoti et Église	48

### LES TABLEAUX

Tableau 1 : Modifications simplifiée des articles du RAZ	16
Tableau 2 : Cotation des enjeux et des contraintes	32
Tableau 3 : Contraintes environnementales liées aux modifications du PAZ et RAZ	33
Tableau 4 : Rappel des mesures réductrices déjà mise en place en phase travaux	55



# CHAPITRE I

## Présentation du projet et justification vis-à-vis des préoccupations environnementales

## 1 ACTEURS DU PROJET

Le concédant	La Province Sud
Concessionnaire	SECAL
Gestionnaire	Province Sud Ville de Dumbéa
Les investisseurs	Nouvelle-Calédonie Promoteurs Investisseurs privés Opérateurs sociaux

Les pièces administratives sont en annexe du dossier.

## 2 LOCALISATION ET GÉO-RÉFÉRENCIEMENT DU PROJET

### 2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

**Zone de projet** : situé en Province Sud, sur la commune de Dumbéa, le périmètre d'influence correspond au périmètre foncier de la ZAC de Dumbéa sur mer.

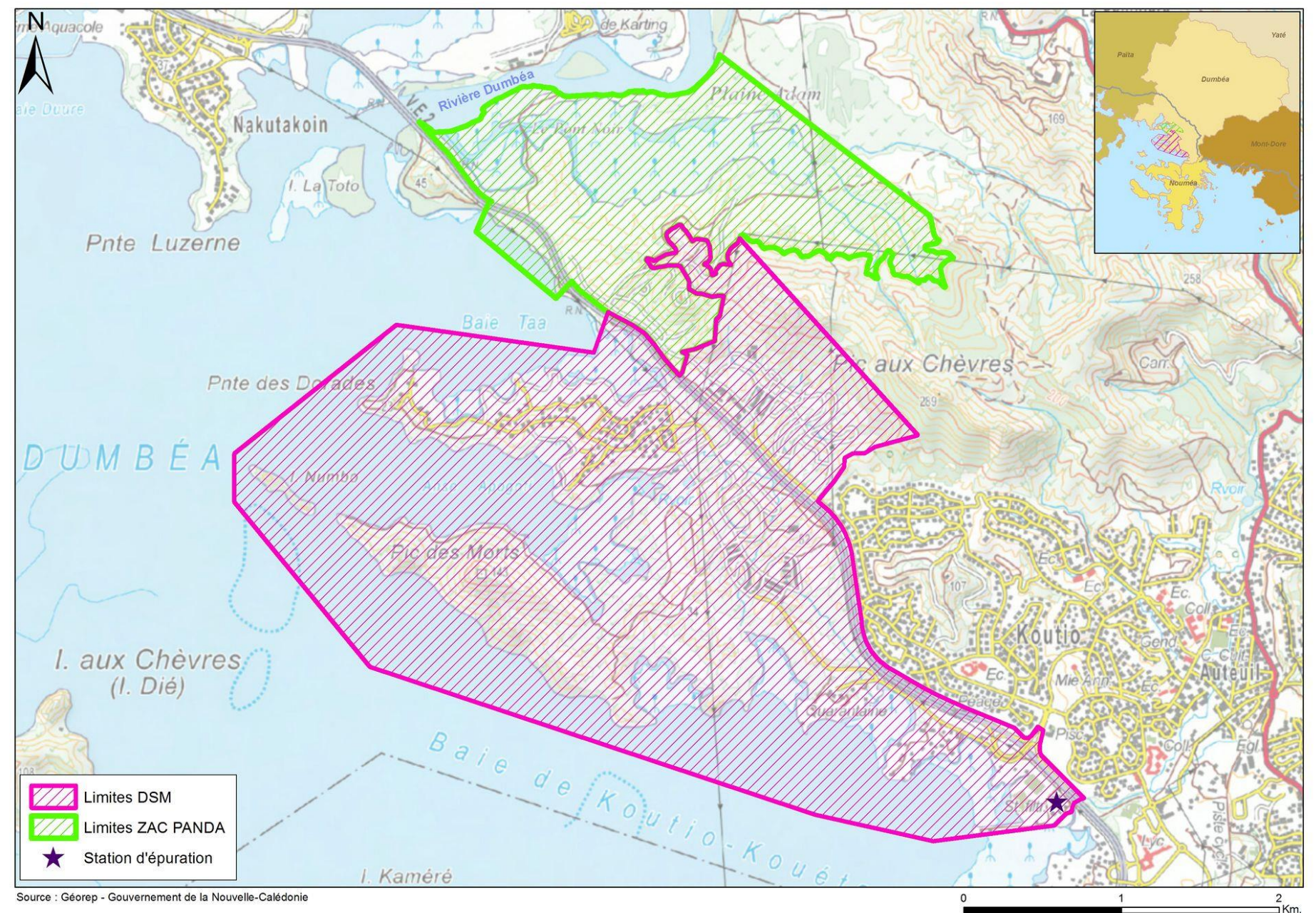


Figure 1 : Localisation de la zone de projet



### 3 PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS DU PAZ ET RAZ DE DUMBÉA SUR MER

Source : Modification du PAZ et RAZ 2020

Les modifications du PAZ et RAZ de Dumbéa sur mer ne concernent que des ajustements mineurs. Elles permettent de repreciser certaines orientations ou zonages ponctuels à la vue de l'évolution des projets sur la ZAC.

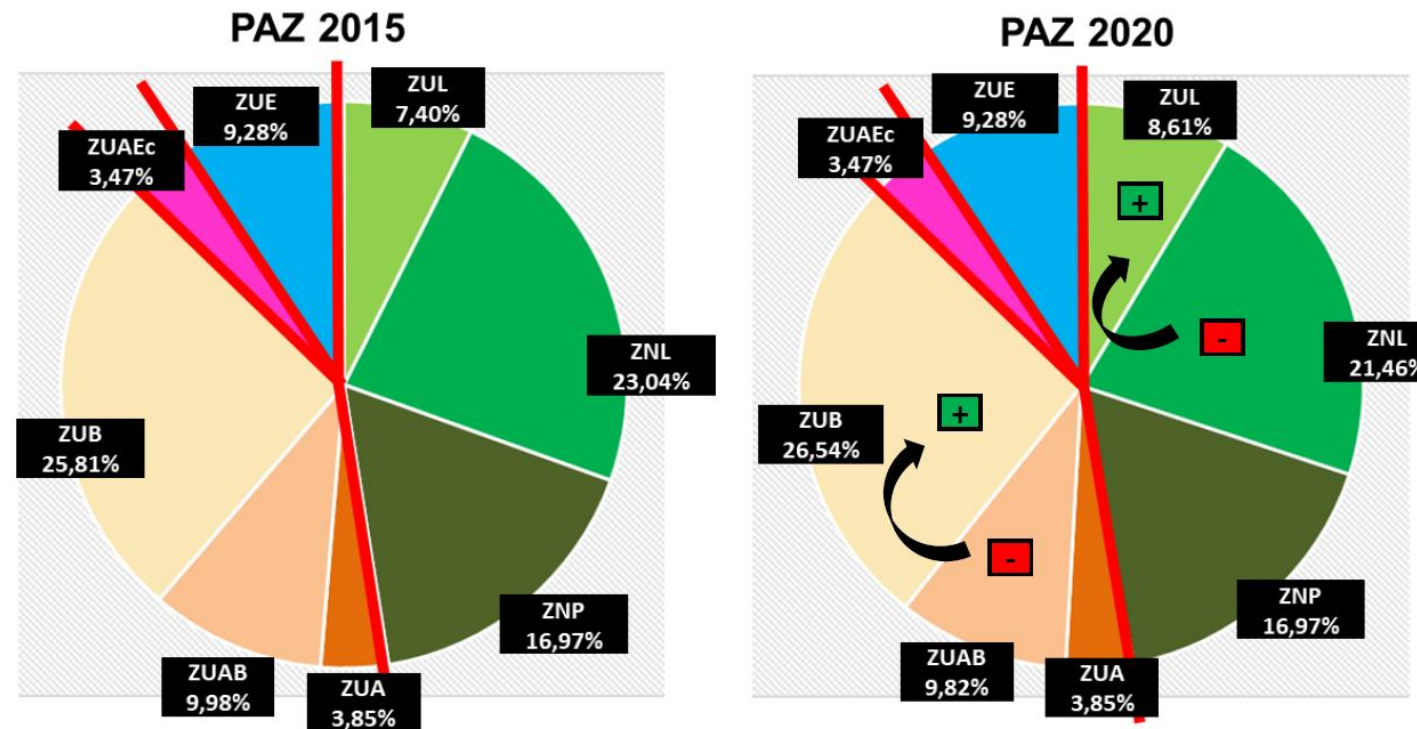


Figure 2 : Évolution du zonage entre 2015 et 2020

La présentation du projet présentera uniquement les ajustements du zonage et du règlement.

#### 3.1 LES MODIFICATIONS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE ZONE

L'annexe 1 présente l'ancien PAZ de 2015 et le PAZ de 2020.

##### 3.1.1 INTÉGRATION DES ÉLÉMENTS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU LITTORAL DE LA ZAC

###### Justification de la modification :

L'ancien rapport de présentation de la modification du PAZ présentait le programme des équipements faisait mention de l'aménagement sur le Domaine Public Maritime du parc littoral. Néanmoins, aucune autre information n'était à l'époque développée.

Depuis 2015, une très large consultation a été réalisée en 2017 afin de définir les attentes des parties prenantes sur ces aménagements.

Les objectifs définis pour le schéma du littoral sont les suivants : ouvrir la ZAC vers la mer et la terre, relier le chemin littoral aux aménagements existants ou projetés (Croissant Vert, Rivière de la Dumbéa, le parc Fayard...), animer le front de mer, sensibiliser les habitants à l'environnement, sécuriser les aménagements (visibilité, simplicité...) et éviter les conflits d'usage.

Le nouveau PAZ intègre l'aménagement du littoral par un changement ponctuel de zonage pour accueillir des aménagements de bord de mer pour répondre à ces objectifs de 2017.

#### ADAPTER LA ZONE ZNL EN ZUL

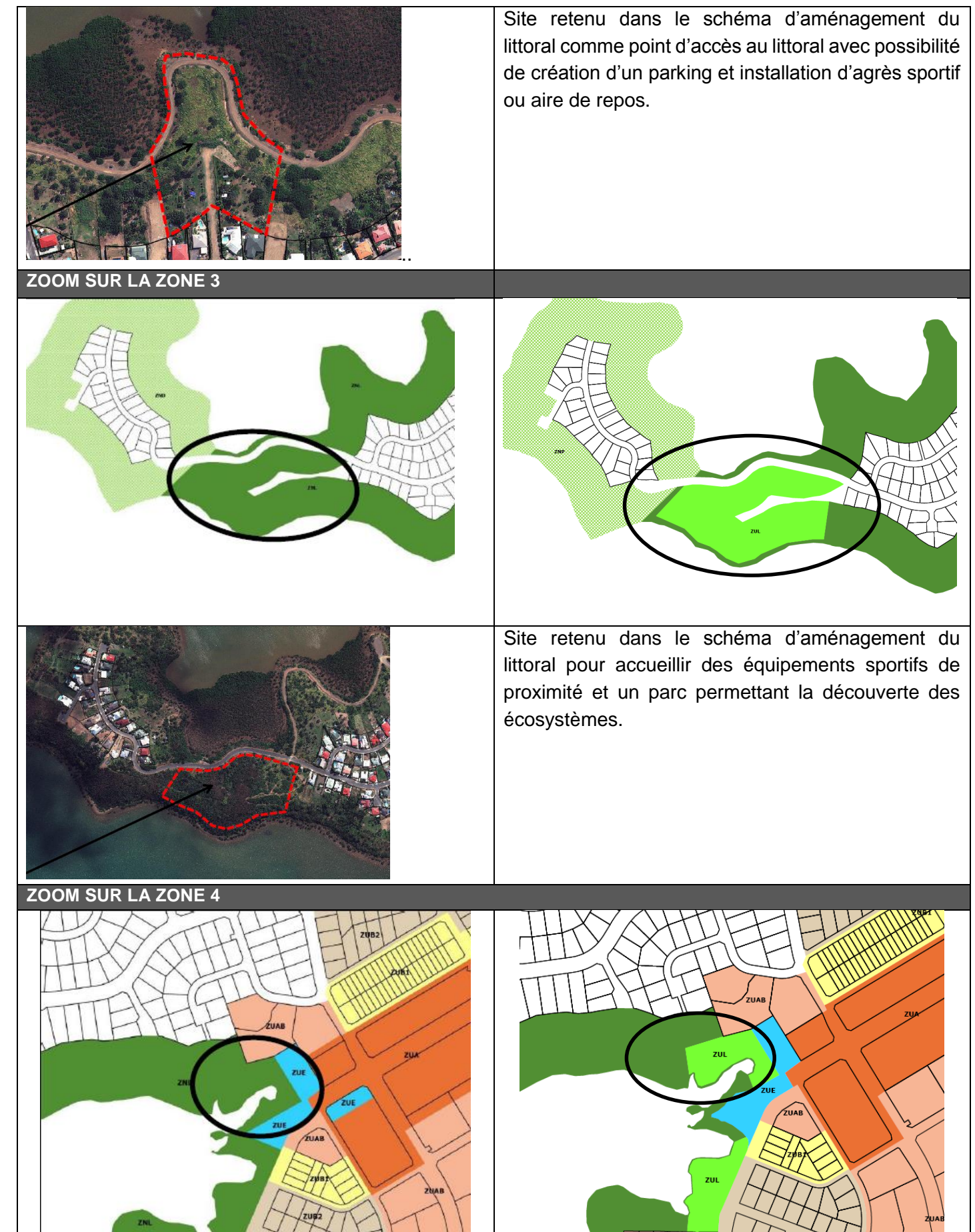
##### REPLACER LE ZONAGE ZNL EN ZUL DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT DU LITTORAL

**PAZ 2015**

**PAZ 2020**

- 1. Enjeux environnementaux mis en évidence en 2015**  
 Ces zones font la séparation entre les lots urbanisés et la mangrove ; elles se composent selon les secteurs de fourrés, de formations de gaïacs ou d'herbacées.  
 Une seule zone (zone 3) comprend un écosystème d'intérêt patrimonial (forêt sèche)  
**Cotation : enjeux fort**
- 2. Objectif environnemental du zonage initial**
  - Protéger la bande littorale contre des aménagements non contrôlés.
  - Conserver une zone tampon bordant le littoral
- 3. Difficultés rencontrées**
  - Parkings sauvages
  - Dépôts de déchets liés à des niques-niques
  - Ouvertures de sentiers non contrôlés dans la végétation
- 4. Modification du RAZ**
  - Changer le zonage ZNL en ZUL pour permettre des aménagements ponctuels du littoral : Parkings, Aires de piques niques, Agrès, commerces sur 50m² de SHON ou de restaurant sur 100 m².
  - Structurer cet espace voué au loisir par des aménagements cohérents et pouvant faire un point d'attrait du secteur : mise en cohérence avec le schéma d'aménagement du littoral qui accueillera plus tard le chemin calédonien.







	<p>Site retenu dans le schéma d'aménagement du littoral pour être un point d'entrée au sentier littoral avec la centralité Apogoti et la proximité d'un parking public. Possibilité d'aménagement d'espaces de détente, repos, restauration...</p>
<p>ZOOM SUR LA ZONE 5</p>	
	<p>Site retenu dans le schéma d'aménagement du littoral pour être un pôle sportif avec l'aménagement d'agrès permettant la pratique de sport en plein air</p>

### 3.1.2 ADAPTATIONS DU PAZ

#### 3.1.2.1 Ajustement du zonage pour la cohérence urbaine

MODIFICATION DE DESTINATION DE LOTS SUPPRIMER LE DOUBLE ZONAGE PAR LOTS	
<b>Enjeux environnementaux mis en évidence en 2015</b>	
Pas d'enjeu particulier zone déjà viabilisées et construite.	
<b>Cotation : enjeu nul</b>	
<b>Objectifs environnementaux du zonage initial</b>	
Sans objet	
<b>Difficultés rencontrées à ce jour</b>	
Suite aux évolutions des projets, le zonage ne correspond plus aux emprises. Problème de SHON par ilots, rendant inconstructible certains lots.	
<b>Modification du PAZ</b>	
Supprimer le double zonage par ilots et recalculer le zonage actuel en limite de lot.	



### ADAPTATION DU ZONAGE EN ZUE

#### AJUSTER L'EMPRISE DE L'ÉQUIPEMENT AVEC LE ZONAGE SUR LE SECTEUR 5B

**Enjeux environnementaux mis en évidence en 2015**  
 Pas d'enjeu particulier zone déjà construite ; l'ajustement porte sur de la savane à Niaoulis dégradée.

**Cotation : enjeu faible**

**Objectif du PAZ de 2015**  
 Sans objet

**Difficultés rencontrées à ce jour**  
 Suite à la construction du collège d'APOGOTI, le reliquat de foncier se trouvant en arrière du lot a été intégré au foncier du collège. L'emprise du parc urbain a été modifiée.

**Modification du PAZ**  
 Étendre le zonage ZUE à l'emprise actuelle du collège pour une cohérence entre le foncier de l'équipement et le PAZ.

### ADAPTATION DU ZONAGE EN ZUE

#### AJUSTER L'EMPRISE DE L'ÉQUIPEMENT AVEC LE ZONAGE SUR LE SECTEUR 5A

**Enjeux environnementaux mis en évidence en 2015**  
 Emprise sur du DPM (déjà régularisé). Proximité mangrove. Construction réalisée.

**Cotation : enjeu faible**

**Objectif du PAZ de 2015**  
 Sans objet

**Difficultés rencontrées à ce jour**  
 Suite à la construction de l'église, la construction s'est étendue en fond de parcelle.

**Modification du PAZ**  
 Étendre le zonage ZUE à l'emprise actuelle de l'église pour une cohérence entre le foncier de l'équipement et le PAZ.

### ADAPTATION DU ZONAGE DE ZUB2 EN ZUAB

#### AJUSTER LE ZONAGE DE LA ZONE URBAINE SUR LE SECTEUR 3

**Enjeux environnementaux mis en évidence en 2015**  
 Terrain déjà terrassés.

**Cotation : enjeu nul**

**Objectif du PAZ de 2015**  
 Zone urbaine de type résidentielle

**Difficultés rencontrées à ce jour**  
 Un porteur de projet souhaite installer un lieu de culte sur les 4 lots. La hauteur réglementée sur ce zonage est de 7 m. Hors le projet nécessite une hauteur de construction de 8 à 10m. il n'est donc pas compatible avec le zonage.

**Modification du PAZ**  
 Modifier la destination de cet ilot en ZUAB moins restrictif en termes de hauteur pour la concrétisation de projet de lieu de culte.  
 Ce projet est en adéquation avec la destination du quartier et participe à la vie de quartier.



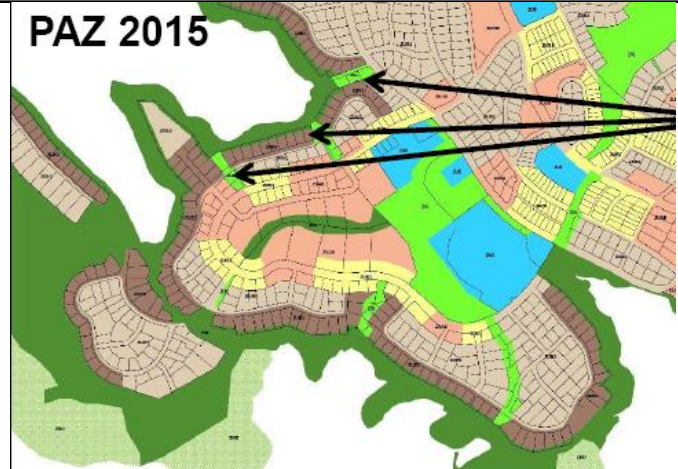
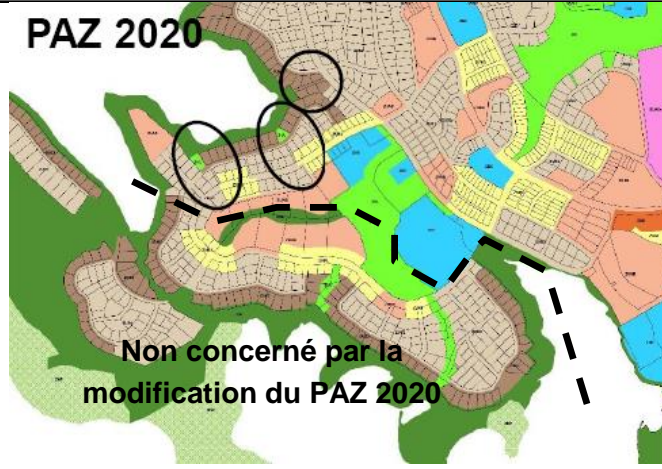
ADAPTATION DU ZONAGE DE ZUL EN ZUA	
AJUSTER LE ZONAGE DE LA ZONE URBAINE SUR LE SECTEUR 4	
PAZ 2015	PAZ 2020
<b>Enjeux environnementaux mis en évidence en 2015</b> Terrain déjà urbanisé et fossé bétonné.	
<b>Cotation : enjeu nul</b>	
<b>Objectif du PAZ de 2015</b> Un zonage ZUL avait été mis en place en bordure de la voie express et des lots à construire se trouvant sur le boulevard WAMYTAN. L'objectif de ce zonage est de délimiter le talweg existant et délimiter les constructions sur celui-ci.	
<b>Difficultés rencontrées à ce jour</b> Sur les lots se trouvant au sud, la limite de la ZUL est une limite grossière et correspond pas aux limites du fossé.	
<b>Modification du PAZ</b> Ajuster le zonage a l'emprise réelle du fossé déjà bétonné.	

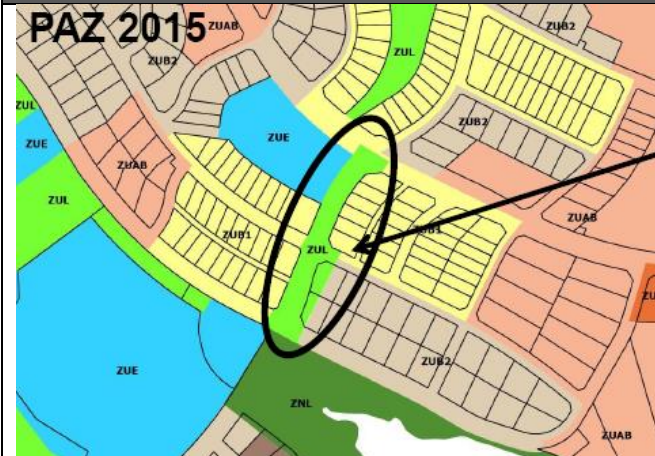

### 3.1.2.2 Suppression du double zonage sur la zone littoral

Suppression du double zonage sur la zone littoral	
REEMPLACER LE ZONAGE ZNL EN ZUB ET ZUAB POUR LES SECTEURS 5A ET 5B	
PAZ 2015	PAZ 2020
<b>1. Enjeux environnementaux mis en évidence en 2015</b> La zone terrestre littorale est composée de formations secondaires faisant la transition entre la savane à Niaoulis et le littoral. Cette zone de transition peut être composée de formation de gaïacs ou d'herbacées (selon les secteurs). Sur la partie maritime, les formations en place sont généralement une bande de tanne suivie d'une graduation de formations d'arbustes puis de formations arborées (selon les zones) de mangrove.	
<b>Cotation : enjeu modéré</b>	
<b>2. Objectifs environnementaux du zonage initial</b> Créer une zone tampon entre le foncier constructible et la zone naturelle Préserver une zone tampon naturelle contre les aménagements ponctuels potentiels des riverains Amorcer la zone de passage pour le chemin littoral	
<b>3. Difficultés rencontrées à ce jour</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Confusion de la part des acquéreurs et des services instructeurs de la Ville : selon les cas, les propriétaires ont eu le droit ou non de construire un mur de soutènement dans la zone tampon, sans qu'il soit précisé ou devait tomber le pied du talus.</li> <li>Constats de débordements des aménagements sur la zone de formation secondaire en arrière de mangrove vouée à accueillir à terme le chemin calédonien.</li> <li>Manque d'homogénéité d'un point de vue paysager (rupture de la continuité paysagère)</li> </ul> De plus, le double zonage rend certain terrains inconstructibles.	
<b>4. Modification du RAZ</b> Lorsqu'un fond de parcelle en zone ZUB est en contact avec une zone ZNP ou ZNL faisant l'interface avec le littoral, il est imposé la réalisation d'une bande d'espaces verts plantée de 5 mètres de large à partir de la limite parcellaire en contact avec les zones citées. Aucun ouvrage n'est autorisé à l'intérieur de cette bande d'espace vert, sauf les ouvrages de soutènement (mur, enrochement, gabion, etc.) et les clôtures. Ces aménagements seront alors réalisés dans le cadre des prescriptions du CPAUP de la ZAC de Dumbéa sur mer.	



### 3.1.2.3 Modification des servitudes

Suppression Servitudes ou lots zonés en ZUL	
REEMPLACER LE ZONAGE ZUL PAR LE ZONAGE LIMITROPHE SUR LE SECTEUR 5B	
 <p>PAZ 2015</p>	 <p>PAZ 2020</p> <p>Non concerné par la modification du PAZ 2020</p>
<b>1. Enjeux environnementaux mis en évidence en 2015</b> Présence d'une ligne de crête Est-Ouest à l'échelle du Grand Paysage Présence de lignes de crêtes secondaire à l'échelle du secteur. <b>Cotation : enjeux faible</b>	
<b>2. Objectifs environnementaux du zonage initial</b> Préserver les lignes de crête et de maintenir des espaces de transition en direction du littoral. Permettre la liaison entre le cœur de quartier et le parcours du littoral (conservation d'un accès au littoral). Renforcement de la trame des espaces publics pour délimiter et créer du lien entre les différentes entités en apportant de la lisibilité aux quartiers. (source : CRAUP) Créer un maillage entre le milieu urbain et naturel.	
<b>3. Difficultés rencontrées à ce jour</b> Les liaisons prévues ont une largeur de 30 mètres. Cette surlargeur n'est pas nécessaire pour permettre le passage et pourrait être détournée par d'autres usages.	
<b>4. Modification du RAZ</b> Éviter le double zonage Réduire la surlargeur des servitudes et zoner le reliquat en ZUB.	

ADAPTATION DU ZONAGE EN ZUL	
REEMPLACER LE ZONAGE DES SERVITUDES DE PASSAGE ZNL PAR LE ZONAGE LIMITROPHE	
 <p>PAZ 2015</p>	 <p>PAZ 2020</p>
<b>Objectif du PAZ de 2015</b> Création d'une servitude de passage.	
<b>Difficultés rencontrées à ce jour</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suite aux évolutions des projets, le zonage ne correspond plus aux emprises.</li> <li>Problème de SHON par ilots, rendant inconstructible certains lots.</li> </ul>	
<b>Modification du PAZ</b> Étendre le zonage ZUB1 et ZUB2 afin de régulariser la situation et d'avoir une cohérence avec le PAZ actuel.	



Exemple de servitude actuel au niveau du secteur 1



## 3.2 LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT D'AMÉNAGEMENT DE ZONE (RAZ)

### Justification de la modification :

Les modifications du RAZ portent sur la reprise de définitions afin d'être cohérents avec le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la commune de Dumbéa.

Ainsi certains articles ont été réajustés tels que :

**Tableau 1 : Modifications simplifiée des articles du RAZ**

Modifications apportées		Conséquences de la modification
Conditions générales		
<b>ARTICLE 7 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC</b>	<p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p><i>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.</i></p> <p>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 notamment pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Traitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle,</li> <li>Traitement des boues,</li> <li>Traitement des hydrocarbures,</li> <li>Traitement des métaux lourds,</li> <li><i>Le 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.</i></li> </ul>	<p>Ajustement mettant l'accès sur la conservation des écoulements en place.</p> <p>Modification imposant des systèmes de traitement des fines. L'ancien PAZ mentionnait que le pétitionnaire pouvait être sollicité pour mettre en place un système de traitement des eaux.</p>
<b>ARTICLE 11 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE</b>	<i>Suppression de cet article</i>	Bien que cet article soit supprimé du RAZ 2020, les projets soumis à permis de construire doivent se conformer à la réglementation provinciale, notamment concernant les articles 130-3 et 13-4 du code de l'environnement.
<b>ARTICLE 13 - PROTECTION DES COURS D'EAU</b>	<i>Suppression de cet article</i>	La ZAC n'est pas concernée par un cours d'eau.
<b>ARTICLE 16 - ZONES DES PAS GEOMETRIQUES</b>	<i>Suppression de cet article</i>	<p>L'ensemble des aménagements projetés dans le cadre du PAZ ont fait l'objet d'autorisation d'occupation ou de déclassement du DPM.</p> <p>Tous projets empiétant sur le DPM devront faire l'objet d'un DAODPM conformément à la réglementation provinciale.</p>

Modifications apportées		Conséquences de la modification
<b>ARTICLE 17 – ÉTUDES OU NOTICES D'IMPACT</b>	<i>Suppression de cet article</i>	Bien que cet article soit supprimé du RAZ 2020, les projets soumis à permis de construire doivent se conformer à la réglementation provinciale, notamment concernant les articles 130-3 et 13-4 du code de l'environnement.
Article 1 : occupation et utilisation du sol autorisées		
	Actualisation des autorisations selon le code de l'urbanisme	
<b>ZUL</b>	<p><i>Précision : sur la SHON ne devant être supérieure à 1/3 de la surface dédiée et dans la limite des 100m<sup>2</sup> et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</i></p> <p><i>Ajout de l'autorisation de jardins partagés et familiaux</i></p>	
<b>ZNL</b>	<i>Ajout de l'autorisation de jardins partagés et familiaux</i>	
<b>ZNP</b>	<p><i>Autorisation exclusive sur :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</i></li> <li><i>Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public</i></li> </ul>	Autorisation plus restrictive que l'ancien PAZ en matière de construction dans cette zone.
<b>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<p>Suppression de la mention « <i>voies privées</i> »</p> <p>L'article 6 devient « <i>implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes au public</i> »</p>	L'objectif est de structuré les alignements au niveau de la voirie publique et d'être plus souple sur les voie privé.
<b>Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<p>Modification sur les règlements de zone ZUAB et ZUB concernant l'article 7.2 « <b>Limite du fond de la parcelle</b> » : <i>Lorsqu'un fond de parcelle est en contact avec une zone ZNP ou ZNL faisant l'interface avec le littoral, il est imposé la réalisation d'une bande d'espace vert planté de 5 mètres de large à partir de la limite parcellaire en contact avec les zones citées.</i></p> <p><i>Aucun ouvrage n'est autorisé à l'intérieur de cette bande d'espace vert, sauf les ouvrages de soutènement (mur, enrochement, gabion, etc.) et les clôtures. Ces aménagements seront alors réalisés dans le cadre des prescriptions du CPAUP de la ZAC de Dumbéa sur mer.</i></p>	Cette modification constitue une mesure réductrice liée à la suppression du double zonage en ZUAB et ZUB mitoyen avec les ZNL du littoral des secteurs 5A et 5B.
<b>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	Emprise carport passant de 20 à 25m <sup>2</sup> pour des raisons techniques liées au dimensionnement de parking des voitures	Cette modification n'aura pas d'incidence d'un point de vue environnementale.
<b>ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	Rajout de 1 m de hauteur sur les acrotères pour les zones : ZUA, ZUAB, ZUB, ZUAE, ZUL, ZNL	Cette modification est mineure par rapport au paysage urbain final.

Modifications apportées		Conséquences de la modification
<b>ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	ZUAE : paysage avec à minima 20% d'espaces verts + traitement parking et plantation de haie en fond de parcelle ZUE : espaces verts pour tout espace non bâti	

À noter que la notion « d'équipements d'intérêt général » a été remplacé par « d'équipements d'intérêt collectif ».

Le RAZ a été également revu sur la répartition de la SHON<sup>1</sup>. L'ancien RAZ réglementait une SHON par lot. Maintenant la SHON est défini par ilot. Cette modification accompagne et conforte la modification de destination de lots du PAZ (cf. paragraphe 4.2.2).

La comparaison des articles du RAZ de 2015 et celui de 2020 est en **annexe 2**.

## 4 JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES

### 4.1 GÉNÉRALITÉS

Le PAZ de 2015 proposaient le programme de construction suivant :

SECTEURS	SUPERFICIE DES LOTS CESSIBLES	SHON CESSIBLE	NBRE MAXIMAL TOTAL DE LOGEMENTS PREVUS	dont collectifs	dont commerces
Secteur 1	36ha 63a 35ca	212 250 m <sup>2</sup>	1 090	626	54 000 m <sup>2</sup>
Secteur 2	27ha 32a 41ca	156 400 m <sup>2</sup>	1 136	871	4 000 m <sup>2</sup>
Secteur 3	36ha 78a 25ca	206 800 m <sup>2</sup>	1 371	747	1 000 m <sup>2</sup>
Secteur 4 <i>dont tertiaire</i>	15ha 49a 05ca	134 200 m <sup>2</sup> 49 000 m <sup>2</sup>	465	305	23 600 m <sup>2</sup>
Secteur 5a	12ha 15a 36ca	47 250 m <sup>2</sup>	312	34	1 500 m <sup>2</sup>
Secteur 5b	31ha 73a 31ca	148 900 m <sup>2</sup>	909	417	2 000 m <sup>2</sup>
Secteur 5c	20ha 25a 33ca	79 200 m <sup>2</sup>	437	256	2 000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>180ha 37a 06ca</b>	<b>985 000 m<sup>2</sup></b>	<b>5 720</b>	<b>3 256</b>	<b>88 100 m<sup>2</sup></b>
Lotissement Brigitte		45 000 m <sup>2</sup>	510	315	
Lotissement Pointe à la Dorade			435	100	
			<b>6 665</b>	<b>3 671</b>	

<sup>1</sup> SHON : Surface Hors Oeuvre Nette

Le PAZ de 2020 propose le programme ajusté suivant :

SECTEURS	SURFACE DES LOTS CESSIBLES	SHON MAX (sur lot cessible)	TOTAL DE LOGEMENTS RÉALISÉS / PRÉVUS
Secteur 1	36ha 34a 63ca	332 900 m <sup>2</sup>	1 018
Secteur 2	25ha 96a 98ca	275 600 m <sup>2</sup>	941
Secteur 3	26ha 85a 37ca	231 700 m <sup>2</sup>	987
Secteur 4	14ha 73a 47ca	167 900 m <sup>2</sup>	260
Secteur 5a	12ha 84a 86ca	62 600 m <sup>2</sup>	285
Secteur 5b	26ha 02a 29ca	158 500 m <sup>2</sup>	681
Secteur 5c	16ha 89a 56ca	112 300 m <sup>2</sup>	229
<b>Total général</b>	<b>159ha 67a 16ca</b>	<b>1 341 500 m<sup>2</sup></b>	<b>4 401</b>
Lotissement Brigitte	23ha 20a 20	45 000 m <sup>2</sup>	585
Lotissement Pointe à la Dorade			404

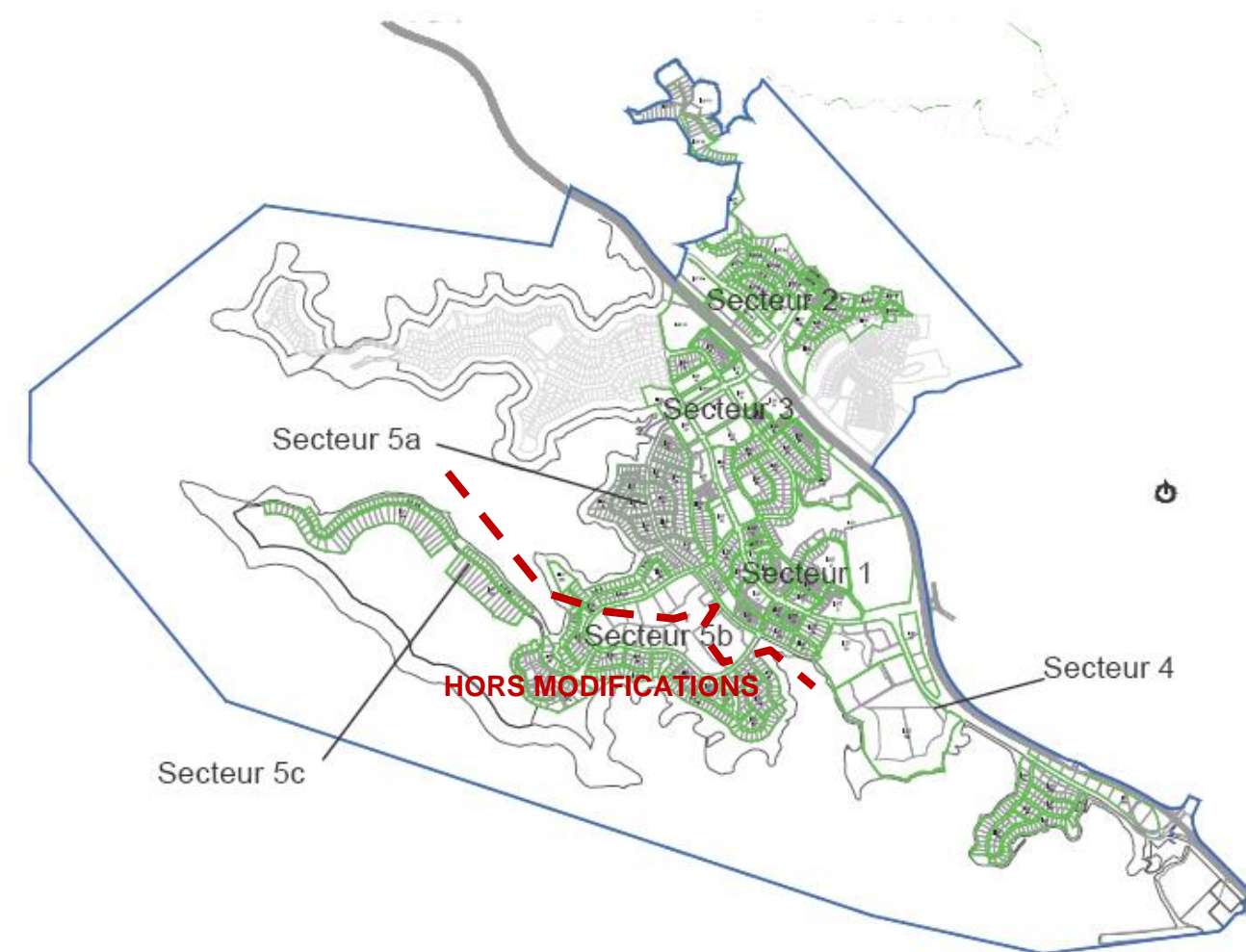


Figure 3 : Sectorisation de la ZAC de Dumbéa sur mer

Dans le même temps, les surfaces de SHON cessible ont été ajustées au regard de l'urbanisation déjà réalisée à ce jour couplée aux estimations de SHON sur les futurs secteurs d'urbanisations. L'écart en la SHON MAX entre 2015 et 2020 est principalement dû au mode de calcul de celle-ci qui a été complètement revu. Ce mode de calcul n'aura pas d'incidence sur les aménagements à venir, il permet de mieux encadrer le développement des secteurs et les densités souhaitées.

À noter : Le calcul du nombre de logements a été réalisé sur le réellement construit en 2020 et le projeté sur la suite de l'opération.

Une sectorisation découpe la ZAC de Dumbéa sur mer pour la conception et la réalisation des travaux.

## 4.2 JUSTIFICATIONS URBANISTIQUES DU PROJET DE MODIFICATION DU PAZ ET RAZ DE DUMBÉA SUR MER

Source : Extrait du rapport de présentation du RAZ de Dumbéa sur mer 2020.

La ZAC de Dumbéa sur Mer a été créée le 10 janvier 2006 par la délibération n°020-2006/APS de la Province Sud. L'objectif de cette opération est de répondre pour les prochaines décennies à la « *demande croissante de logements dans l'agglomération de Grand Nouméa tout en privilégiant la mixité sociale et la nécessité de réaliser les équipements publics nécessaires à cette urbanisation ainsi que des équipements publics structurants* » (Délibération du 14 avril 2005).

14 ans plus tard, en 2020, la ZAC de Dumbéa sur Mer est réalisée à près de 60%. Ce sont :

- 2 collèges construits,
- 4 groupes scolaires,
- Des équipements structurants (Médipôle, Dumbéa Mall, centralité Apogoti, Gendarmerie, etc.),
- Des équipements de proximité (3 aires de jeux, des places publiques, jardins familiaux, une maison de quartier, etc.),
- Des infrastructures (22 km de voirie, 2 échangeurs, un réservoir d'eau, une STEP, la SPANC, etc.),
- 1 000 lots vendus destinés à du logement, des services, du commerce, etc,
- Près de 12 000 habitants installés et vivants sur la ZAC.

Fort de ses 14 ans d'existence, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements de l'opération afin de garantir les enjeux de celle-ci qui reste inchangée depuis sa création, à savoir :

- Répondre aux besoins en logements, avec le souci que l'objectif quantitatif ne l'emporte pas sur la qualité urbaine,
- Mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain de l'agglomération,
- Prendre en compte la préoccupation de Développement Durable.

Ces ajustements concernent donc :

- La mise en conformité des documents d'urbanisme de la ZAC avec le code de l'urbanisme de 2015 de la Nouvelle-Calédonie,
- La projection du schéma d'aménagement du littoral qui se traduit à travers le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) par des zones d'intentions,
- La reprise de certains zonages du PAZ et du règlement du RAZ pour conforter les orientations de la ZAC.

Cette présente mise à jour des documents d'urbanisme de la ZAC ne propose aucune modification majeure du projet d'aménagement. Elle a pour objectifs de conforter les orientations stratégiques de l'opération.

**Le secteur 5 ne fait l'objet d'aucune modification, excepté la zone du Cap Apogoti.**

### LES DÉMARCHES RÉALISÉES DANS LE CADRE DU DOSSIER

La modification du RAZ et PAZ de Dumbéa sur mer a fait l'objet de plusieurs ateliers de travail avec la DAEM et la Ville de Dumbéa en 2019 et 2020 ainsi qu'avec les services de la DDDT.

## 4.3 JUSTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES DU PROJET DE MODIFICATION DU PAZ ET RAZ DE DUMBÉA SUR MER

Les modifications apportées par le PAZ et RAZ de 2020 ont un impact supplémentaire très limitées voir négligeables sur l'environnement. En effet, les modifications permettent :

- un encadrement plus strict des zones identifiées pour le schéma d'aménagement du littoral. Le passage de ces zones de ZNL en ZUL permet la limitation de l'emprise au sol ou de la SHON pour une habitation en lien avec l'activité qui n'était pas établie auparavant ;
- pas d'augmentation de surface de défrichement. Le zonage est modifié pour régulariser les impacts existants ;
- absence d'aménagement sur la mangrove ;
- création d'un « parc découverte écosystème » sur une frange du littoral pour une sensibilisation des riverains aux écosystèmes de la ZAC : forêt sèche et mangrove ;
- un renforcement du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères et Environnementales intégrant une vigilance particulière au niveau du zonage ZUL Le zonage ZNL autorisera des projets uniquement si celui-ci respecte les conditions environnementales nécessaires ;
- Pas de modification des bassins versants urbains que ce soit en termes de débits ou de type d'effluents.



## CHAPITRE II

# Mise à jour de l'état initial de la ZAC et de son environnement

Ce chapitre permet de conformer à l’article 130-4 du code de l’environnement de la province sud. L’objectif de ce chapitre est de faire un état initial succinct sur les zones devant faire l’objet de modifications du PAZ et RAZ de 2020. Ainsi il ne sera pas abordé la thématique sur le milieu marin, car les modifications n’influenceront pas ce compartiment. De même les zones encore végétalisées encore non urbanisées ayant déjà été intégrées dans les précédentes études ne seront pas présentées.

## 1 MILIEU NATUREL

La ZAC se situe en dehors de zones réglementées environnementales (parc ou réserves naturelles). Elle est non concernée par des zones d’intérêt environnemental comme les ZICO<sup>2</sup> ou ZBC<sup>3</sup>.

### 1.1 LES HABITATS

La quasi-totalité des modifications du PAZ et RAZ 2020 portent sur des zones urbanisées ou sur des habitats de type savane à Niaoulis au niveau du front de mer sur le secteur 5A et 5B.

Au niveau des zones devant faire l’objet d’un changement de zonage de ZNL en ZUL, un inventaire sommaire floristique a été réalisé le 7 juillet 2020 par l’expert botanique de BIOEKO Consultant (cf. chapitre Méthodologie). L’objectif est de définir la sensibilité de ces zones destinées à accueillir le schéma d’aménagement du littoral.

Suite à la visite de terrain, certaines « formations » ont été retirées des zones car elles révèlent de l’occupation des sols et ne correspondent pas à un habitat naturel. Ces occupations des sols sont décrites dans le milieu humain et correspondent : jardins, jardins vivriers, pistes, plantations.

Le tableau ci-dessous présente les habitats recensés après la visite de terrain.

Formations végétales	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Surface en m²
Foret sèche			4 964			4 964
Formation à faux poivrier				1 252		1 252
Formation à faux poivrier et Excoecaria agallocha		248				248
Formation arbustive secondaire			20 503		180	20 683
Formation herbacée secondaire				1 321		1 321
Fourré à faux mimosa et faux poivrier	2 271					2 271
Fourrés à faux mimosa			6 629			6 629
Layon herbacé			1 086			1 086
Patch à Excoecaria agallocha				240		240
Savane	962	6 654	4 524		4 609	16 749

<sup>2</sup> ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (équivalent de IBA)

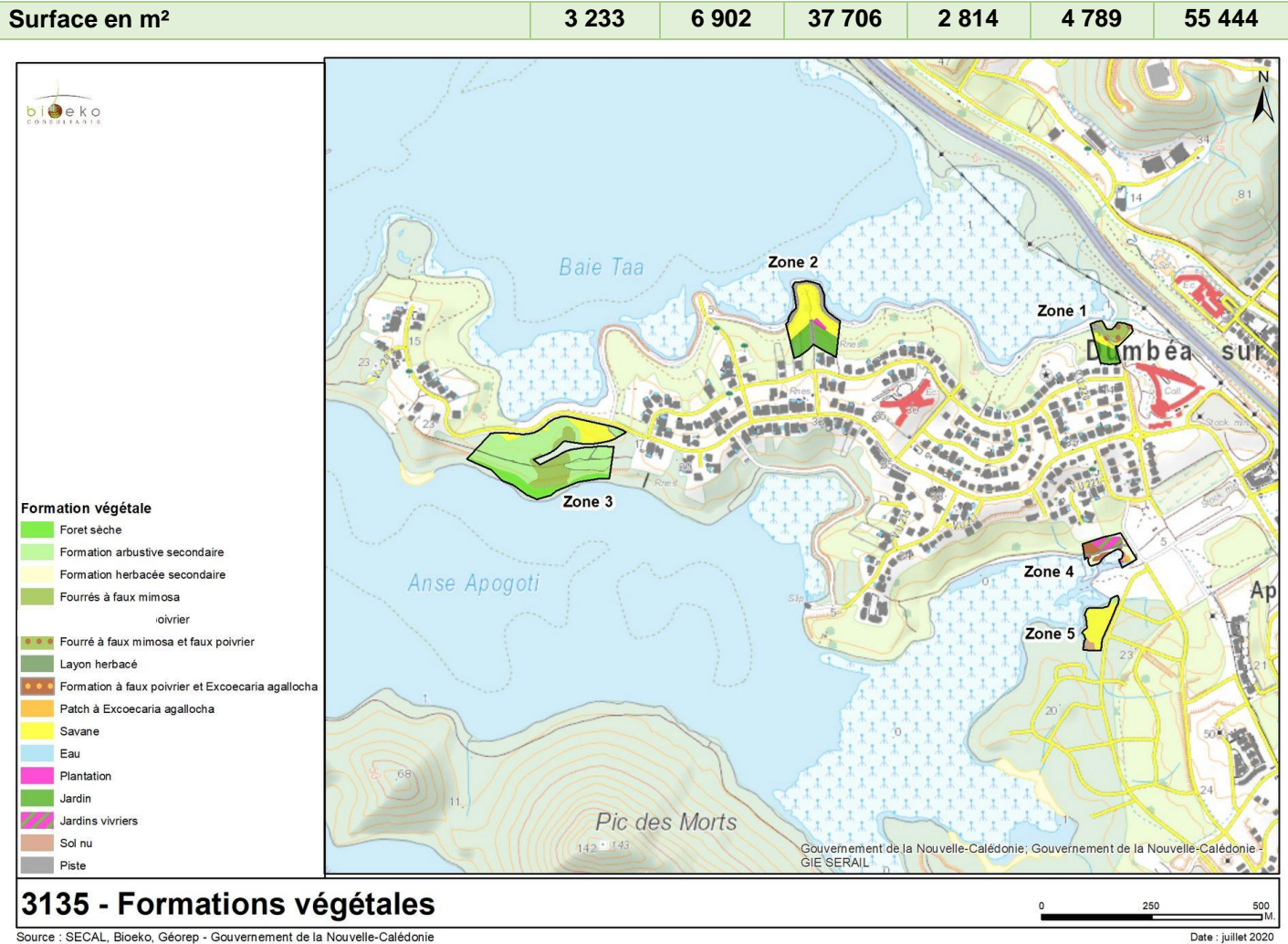


Figure 4 : Localisation des 5 zones inventoriées

<sup>3</sup> ZBC: Zone Clé pour la Biodiversité (équivalent de KBA)



### Zone 1 :

Sur cette zone, on retrouve 3 types de formations :

Des fourrés à faux mimosas (*Leucaena leucocephala*) et faux poivriers (*Schinus terebinthifolius*) de 3 à 4m de haut et assez dense surtout au Nord-Est, en face du parking du collège. Le sous-bois de cette formation invasive est très peu diversifié, on y retrouve *Rivina humilis*, *Passiflora suberosa* ainsi que *Ocimum gratissimum*.

Une formation de savane herbacée et quasi monospécifique occupée par une graminée introduite : *Brachiaria sp.*, avec une strate arbustive anecdotique ponctuée de quelques niaoulis.

La partie Sud de la zone est occupée quant à elle par des jardins clôturés composés essentiellement d'espèces ornementales.



Fourré à faux mimosa (gauche) et savane herbacée (droite)

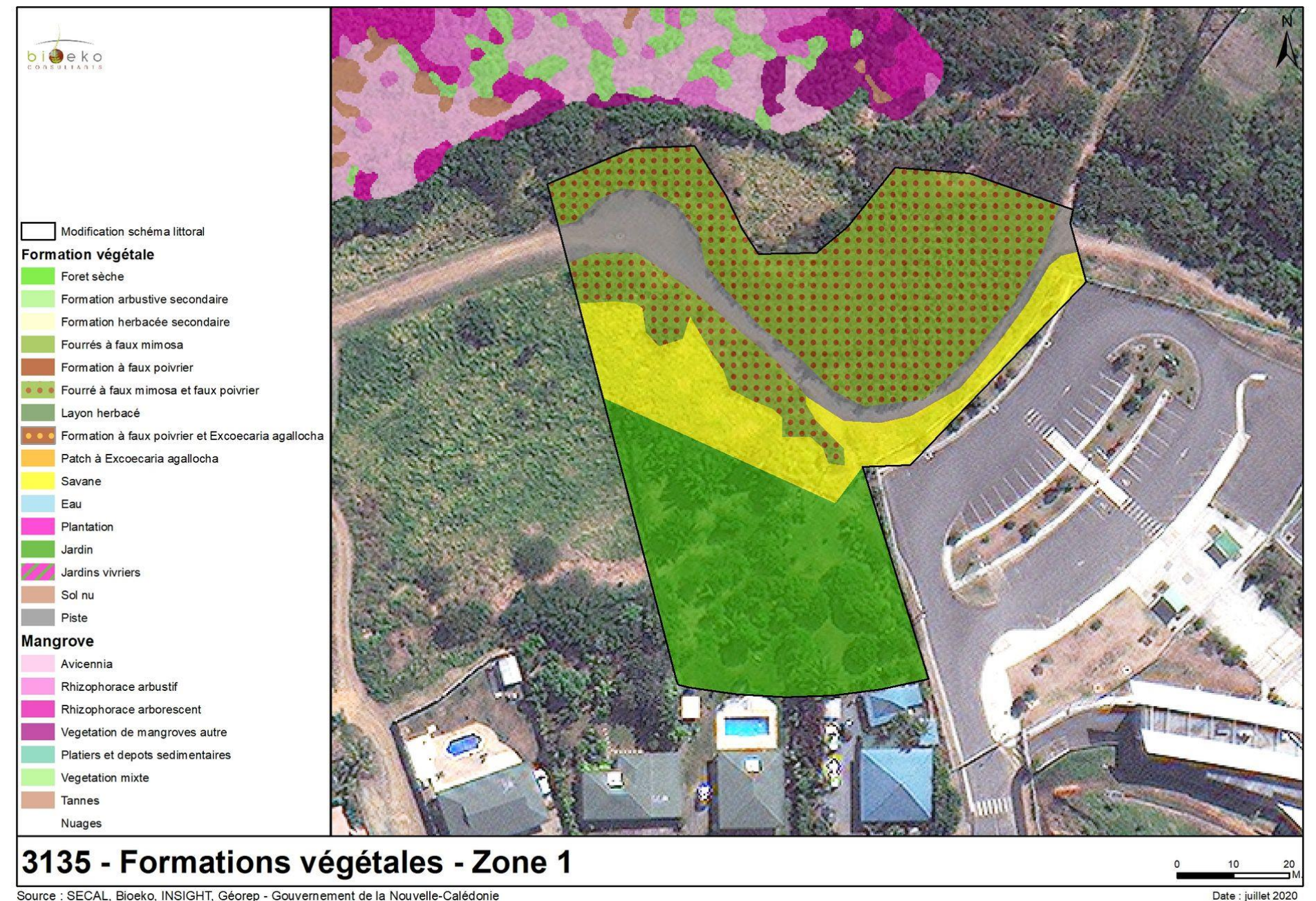


Figure 5 : Formation végétales de la zone 1



## Zone 2 :

La majeure partie de cette zone est occupée par une formation de savane. Elle se caractérise par une strate herbacée dominante avec *Brachiaria sp* en association avec *Ageratum conyzoides* et *Stylosanthes scabra*.

Cette formation est recolonisée par des niaoulis, des faux poivriers et des faux mimosas.

Comme pour la zone précédente, des jardins clôturés s'implantent sur toute la partie Sud. On trouve aussi une zone désherbée et plantée avec des palmiers et des badamiers (*Terminalia catappa*) au centre la parcelle.

Dans le talus en marge de la piste se développe essentiellement une formation arbustive mixte de 2 à 3m de haut composée de faux poivrier et d'*Excoecaria agallocha* (espèce très commune sur tout le littoral de la côte Ouest).

Cette formation mixte ne correspond pas à de la mangrove malgré la présence ponctuelle d'*Excoecaria agallocha*.



Prise de vue de la savane



Végétation dans le talus en bord de piste

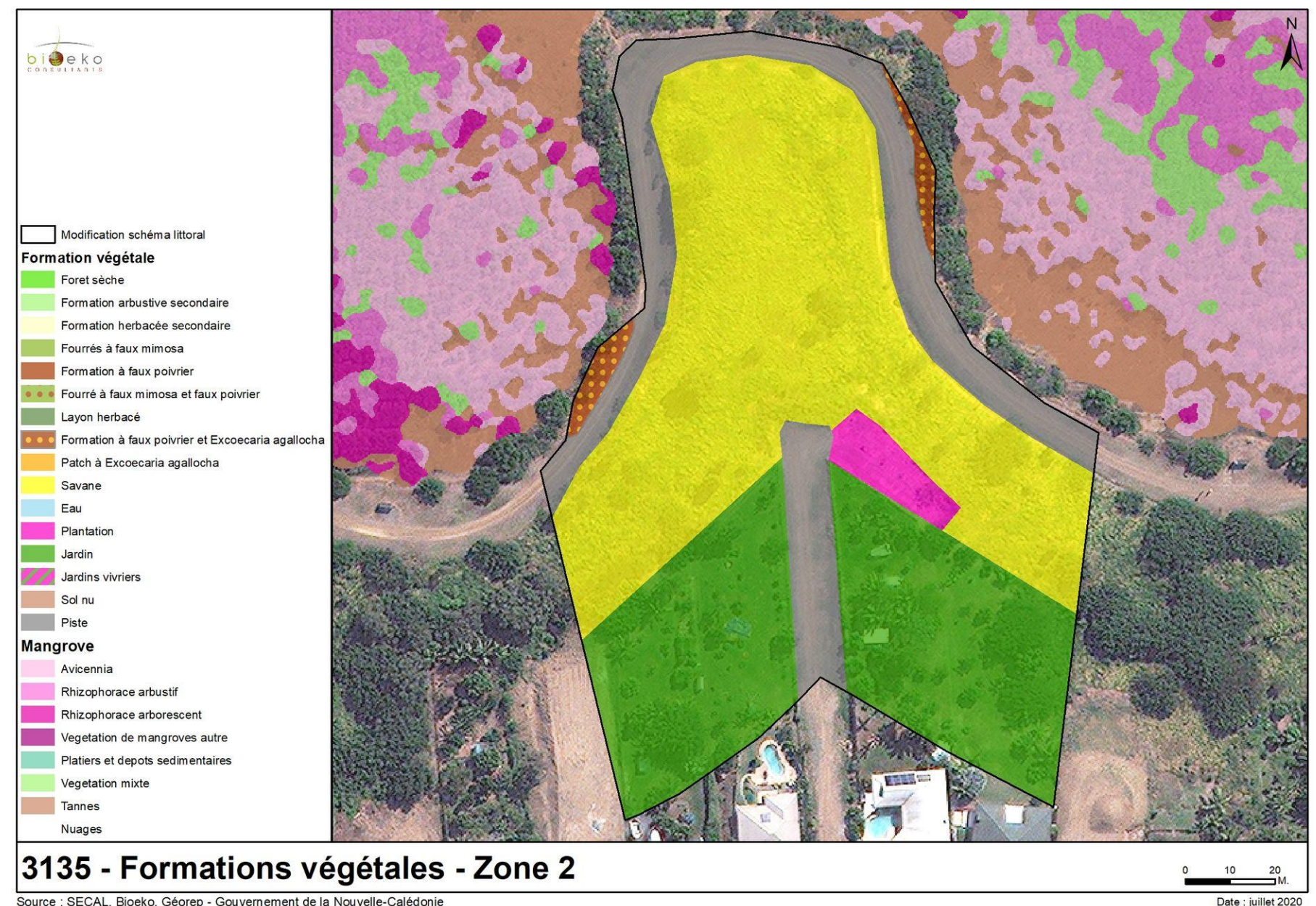


Figure 6 : Formation végétales de la zone 2



### Zone 3:

Cette zone est la plus sensible en termes de végétation. On y retrouve une formation sclérophylle bordant le littoral sur la partie Sud. Bien que dégradée du fait de la proximité des habitations, de la fréquentation ainsi que le développement d'espèces introduites et envahissantes, on retrouve cependant plusieurs espèces typiques de la forêt sèche.

La strate arborescente culmine à 5-6m en moyenne. Parmi les espèces présentes, on pourra citer *Fontainea pancheri*, *Drypetes deplanchei* et *Arytera arcuata*. Le faux mimosa est omniprésent au sein de cette strate. On trouve également *Rhamnella vitiensis*, *Premna serratifolia*, *Dysoxylum bijugum* et *Cupaniopsis glomeriflora*.

Plusieurs lianes se développent en sous bois comme par exemple : *Jasminum didymum*, *Trophis scandens* et *Melodinus scandens*.

La strate basse est essentiellement occupée par une poaceae introduite avec des taux de recouvrements très variables.

**A noter que cette formation sèche de bord de mer habrite très probablement des espèces sensibles. Lors de la prospection *Phyllanthus deplanchei* classée VU au titre de l'UICN et protégée par le code de l'environnement de la Province Sud a été observée. L'estimation de la surface de forêt sèche dégradée est d'environ 4 964 m<sup>2</sup>.**



### Prise de vue au sein de la formation sclérophylle

Sur le reste de la parcelle, on retrouve une végétation dégradée avec des fourrés à faux mimosas peu diversifiés, des formations arbustives très denses et secondarisées dominées par le faux poivrier et des espaces plus ouverts de savanes.



**Fourré à faux mimosas**



**Savane et formation arbustive secondaire**



**Prises de vues depuis la route**



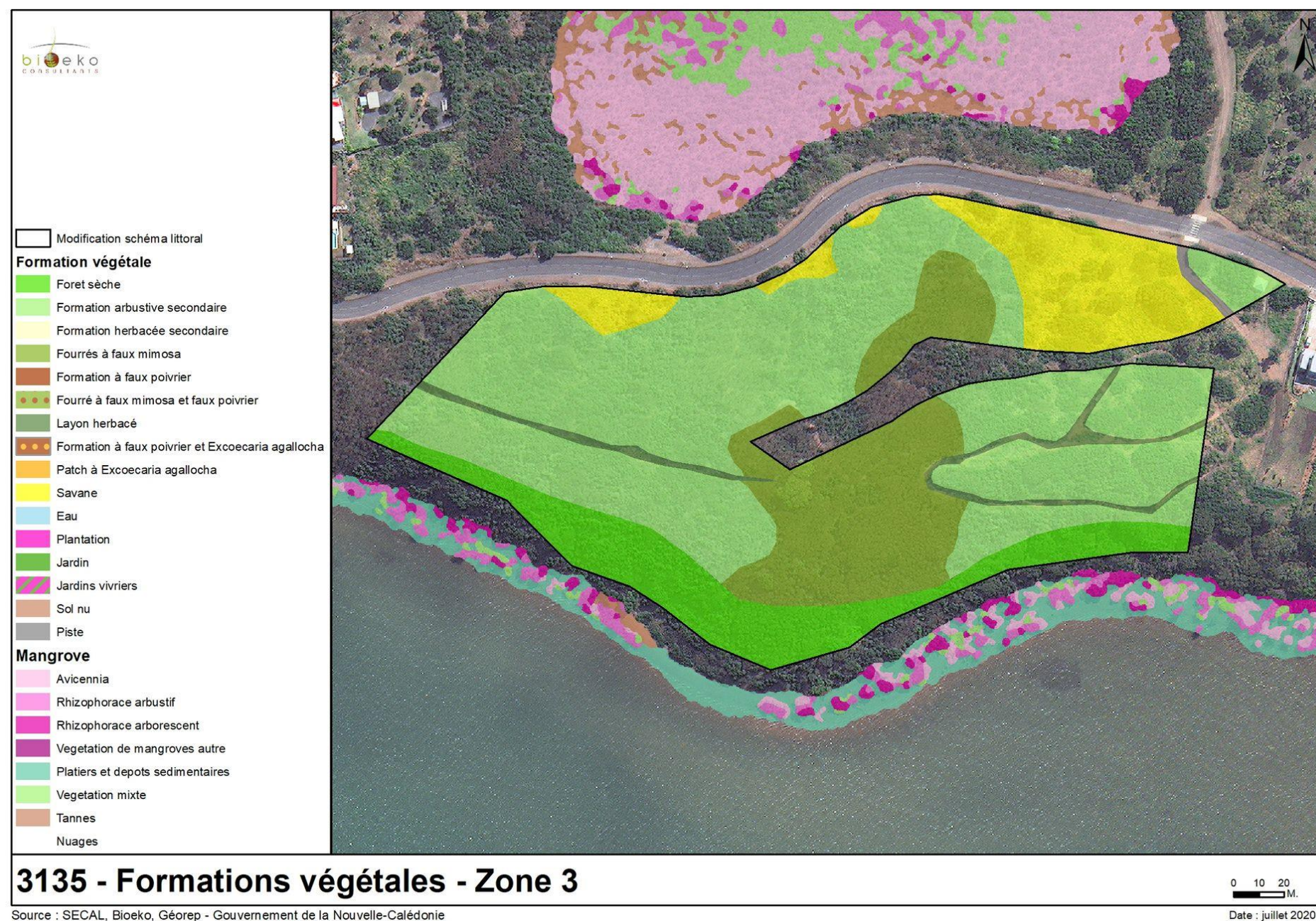


Figure 7 : Formation végétales de la zone 3



#### Zone 4:

Sur cette parcelle on retrouve :

- Une formation herbacée secondaire qui présente des hauteurs variables et qui est dominée par des Poaceae tels que *Panicum maximum* ou *Chloris sp.*, en association avec des nombreuses espèces rudérales et introduites sur le territoire.
- Une formation abusive à faux poivriers de 3m de haut en moyenne et très dense qui se développe en bordure de la piste qui coupe la parcelle en deux.
- Un patch à *Excoecaria agallocha*, le palétuvier aveuglant (5-6m de haut), une espèce très commune sur tout le littoral de la côte Ouest.

À noter la présence de jardins vivriers sur toute la partie Nord ainsi qu'au Sud-Est où des fossés d'irrigation ont été créés depuis le « canal ». Il s'agit d'une occupation des sols liée à une activité humaine et de fait ne fait pas parti des habitats.



Formation herbacée secondaire et faux poivriers en bord de piste



Prises de vue sur les jardins vivriers

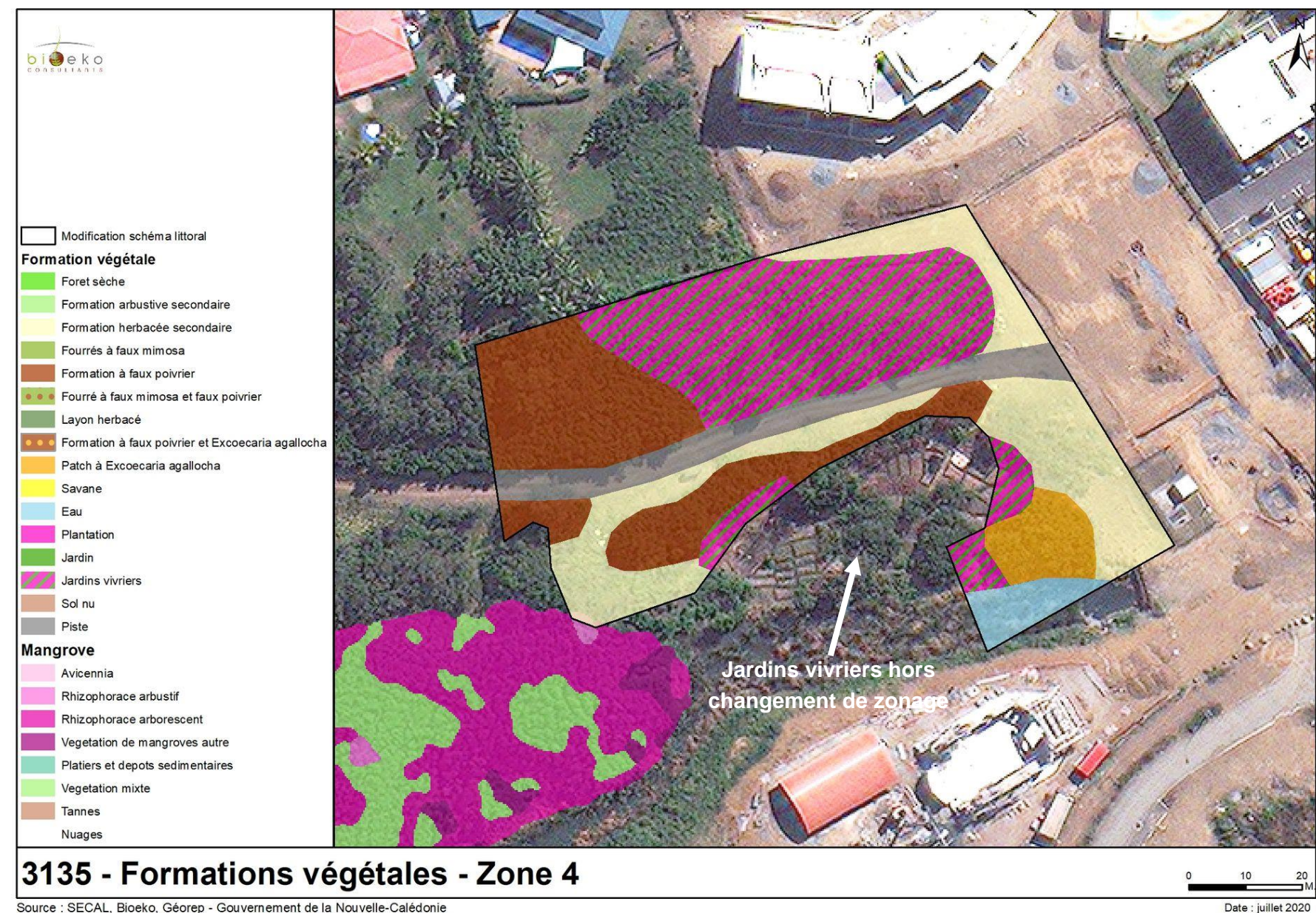


Figure 8 : Formation végétales de la zone 4



### Zone 5:

Cette parcelle s'implante à proximité de la mangrove qu'elle borde sur la partie Nord sans toutefois la toucher. Mis à part un patch de faux poivrier et du sol nu, la zone est occupée par une savane à niaouli.

La strate arbustive est lâche avec de jeunes individus de 4 à 5m de haut en moyenne.

La strate herbacée est dominante avec une diversité importante de plantes introduites.



Prise de vue sur la Savane

À noter :

Entre les zones 4 et 5, le foncier de l'église a été modifié pour ces travaux et autorisé au titre du DPM.

En regardant les emprises nécessaires pour cette construction, on remarque un léger débordement hors emprises foncières. À l'origine, cette bande de végétation devait être de la savane à Niaoulis mais lors de la construction du secteur de la pointe à la Dorade des déblais ont été mis sur cette zone. Elle fut ensuite colonisée par des fourrés.

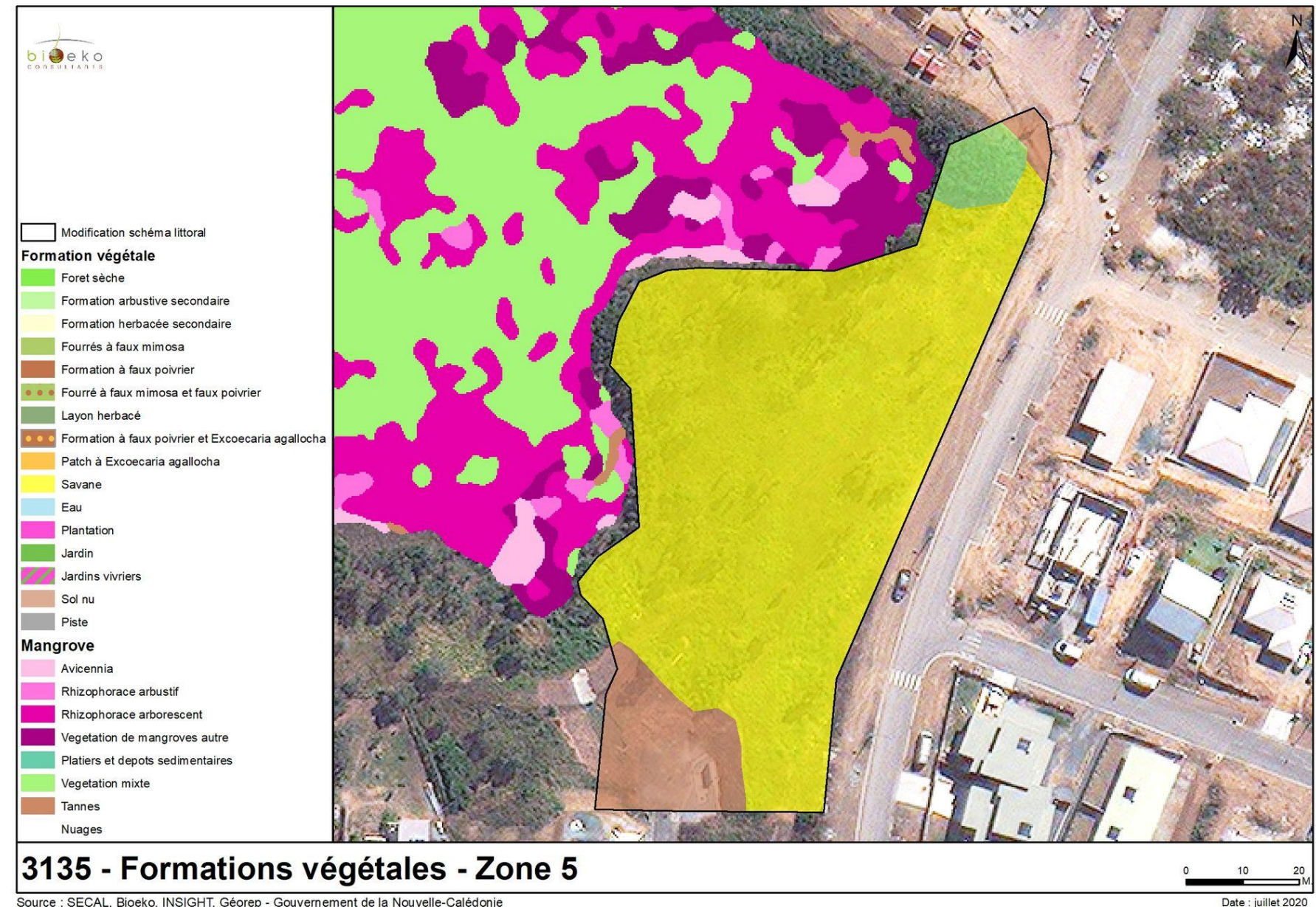


Figure 9 : Formation végétales de la zone 5



## 1.2 LES ÉCOSYSTÈMES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL (EIP)

L'implantation des écosystèmes au niveau de la ZAC reste inchangée. Cette mise à jour de l'état initial pour la modification du PAZ et RAZ de 2020 présente uniquement les zones proches d'EIP, soit les 5 zones devant accueillir du public.

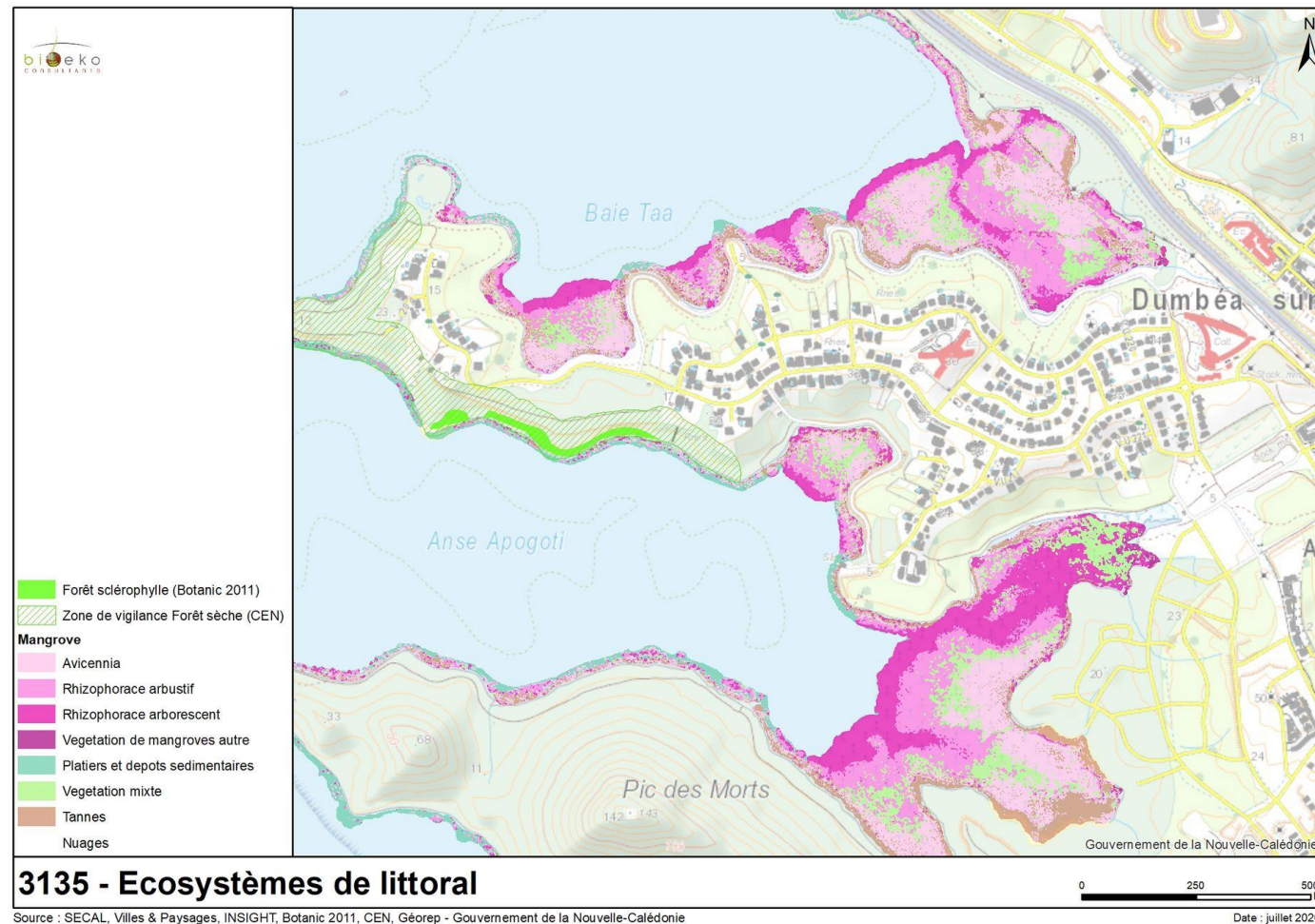


Figure 10 : Rappel de la localisation des écosystèmes d'intérêt patrimonial

### 1.2.1 LA MANGROVE

En frange de la partie terrestre du littoral, la ZAC est bordée par de la mangrove. Cette formation est composée de tanne, Avicennia, Rhizophora arbustif ou arborescent.

Dans le cadre du suivi environnemental annuel de la ZAC, plusieurs stations de suivi sont situées à proximité des zones visées par le schéma d'aménagement du littoral. Il s'agit de :

- ST02 est proche de la zone 1 : zone d'Avicennia se densifiant et formant peu à peu une canopée. Fréquentation importante dû à des cultures vivrières
- ST12 est proche de la zone 4 : zone de mangrove à Avicennia dégradée où la zone se transforme en zone hydromorphe avec développement d'algues

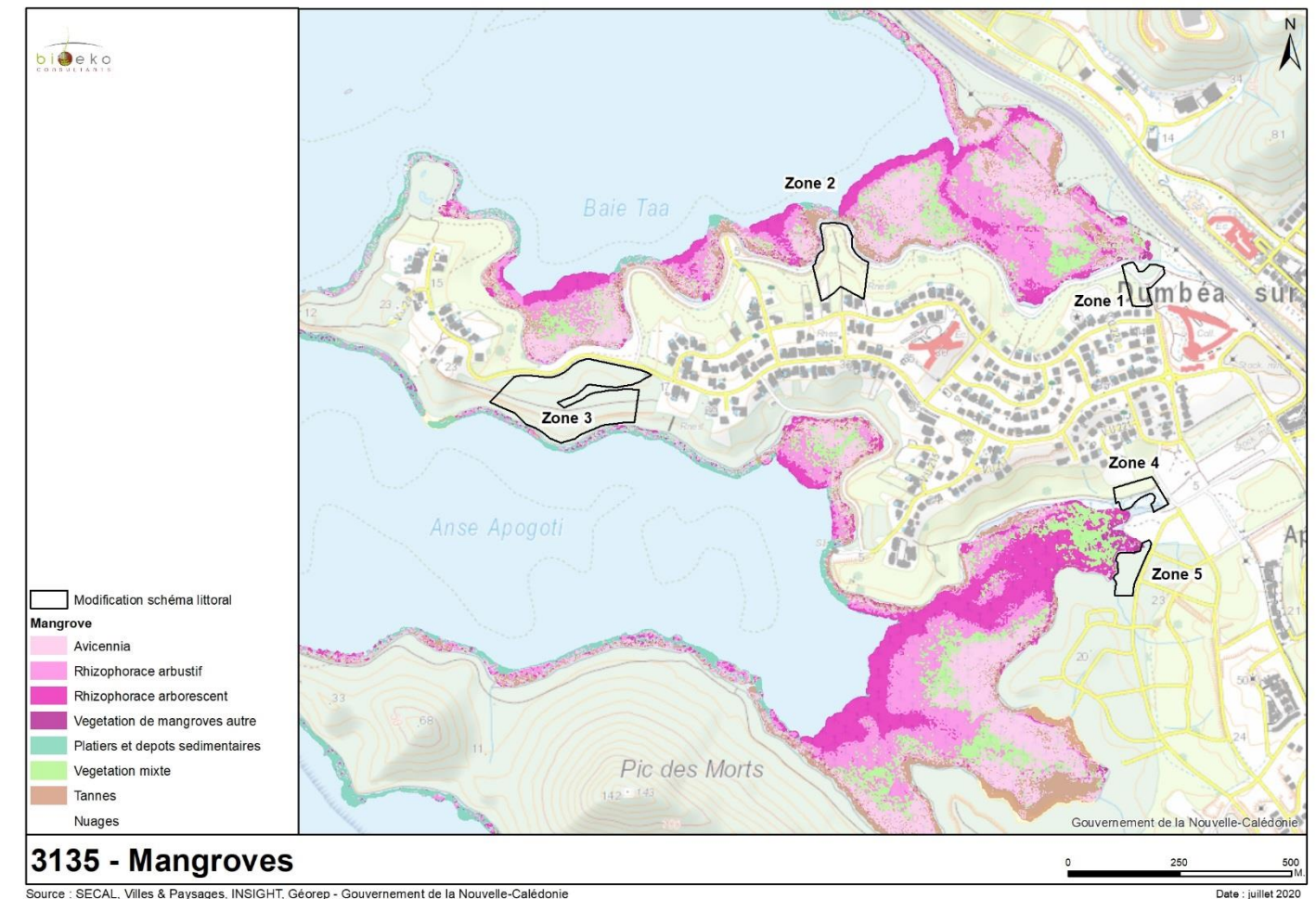


Figure 11 : Localisation de la mangrove aux abords des 5 zones ZUL

### 1.2.2 LA FORÊT SÈCHE

Au niveau de la ZAC, on retrouve quelques patches de forêt sèche (cf. figure ci-contre).

Dans le cadre des modifications du PAZ et RAZ 2020, seule la zone 3 est concernée par cet écosystème (voir description au paragraphe précédent). Cet EIP longe toute la partie sud du littoral de la pointe à la Dorade. Le suivi environnemental annuel des milieux de la ZAC suit ce patch au travers de la station ST43.

Les caractéristiques de cette zone :

- Diversité faible majoritairement composée d'espèces autochtones et introduites.
- Aucune espèce classée à l'IUCN et/ou protégée en province Sud n'a été répertoriée.
- Endémisme à 21%.
- Fréquentation de la zone est très importante : ouverture du milieu et déchets.

La visite de site présentée dans le paragraphe précédent a estimé sa surface d'environ 4 964 m<sup>2</sup> et note la présence d'une ERM : *Phyllanthus deplanchei* classée VU au titre de l'IUCN et protégée par le code de l'environnement de la Province Sud.





Figure 12 : Localisation des patches de forêt sèche (source : suivi environnementale des milieux ZAC PANDA ET DSM – 2019, CAPSE)

En termes d'écosystèmes, la ZAC est concernée par des enjeux faibles à forts pour la mangrove et la forêt sèche.

### 1.3 ESPÈCES RARES ET MENACÉES VÉGÉTALES

Outres la zone 3 identifiée précédemment, aucune espèces rares et menacées n'est présentes au niveau des zones de modification du PAZ et RAZ de 2020.

### 1.4 ESPÈCES RARES ET MENACÉES ANIMALES

Pour rappel, la ZAC de Dumbéa sur mer comprend des espèces rares et menacées animales : avifaune. Ce compartiment est suivi depuis 2008 sur la ZAC au travers du suivi environnementale des milieux des 2 ZAC. L'objectif est d'évaluer l'impact de l'aménagement de ZAC sur les espèces natives. La carte ci-dessous présente les stations de suivi avifaune.

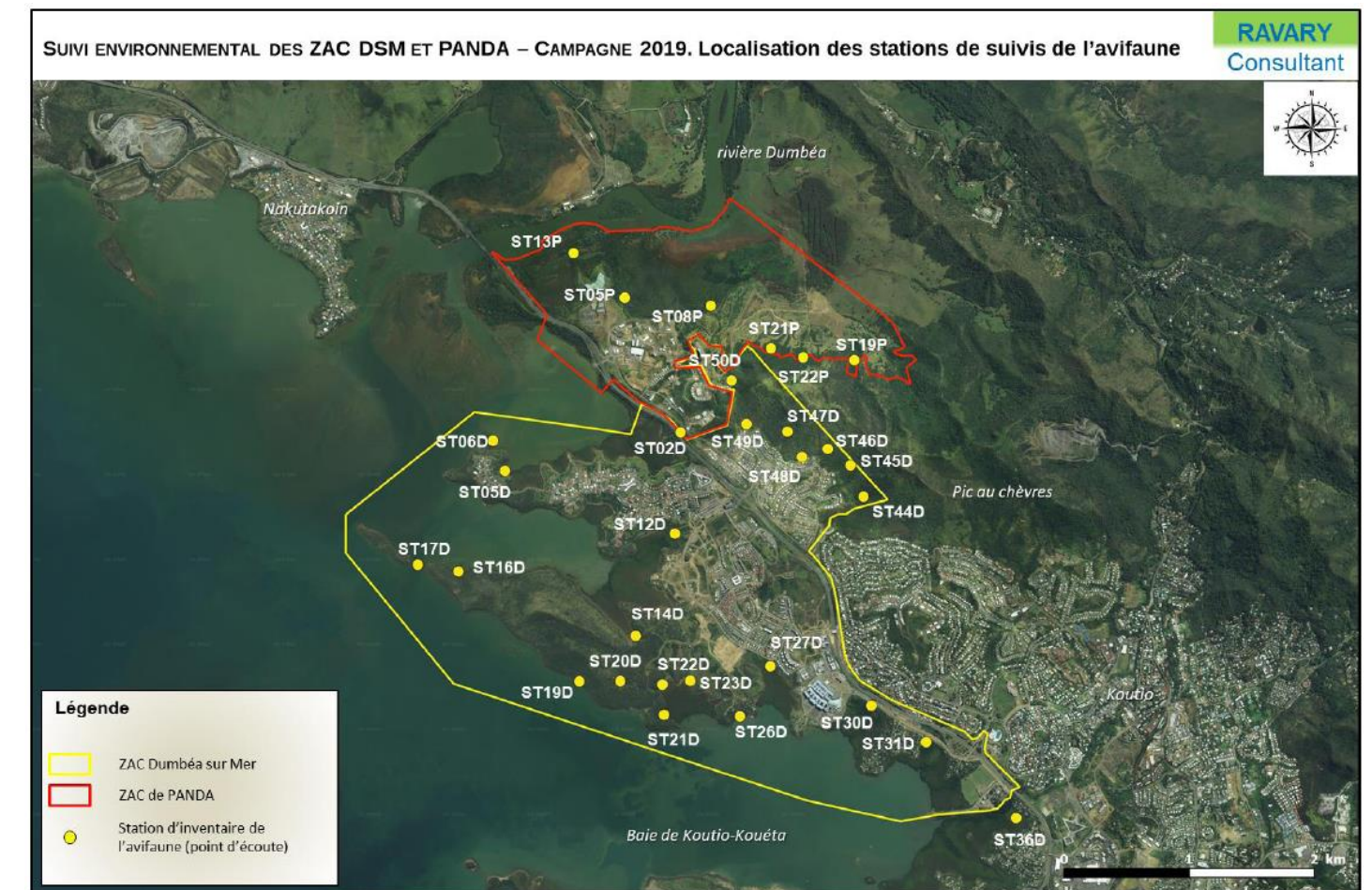
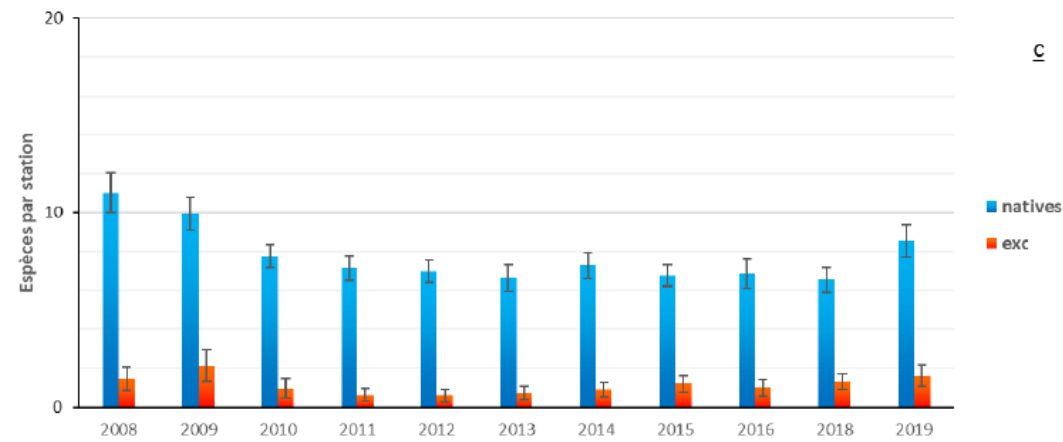


Figure 13 : Localisation des stations de suivi avifaune (source : suivi environnementale des milieux ZAC PANDA ET DSM – 2019, CAPSE)

Dans le cadre de ce suivi l'inventaire ornithologique regroupe l'ensemble des stations de suivi des 2 ZAC. La tendance au niveau des ZAC montre que les populations se stabilisent avec une hausse de la présence des espèces natives depuis 2016.

La liste des espèces recensées au niveau de la ZAC est en **annexe 4**.





**Figure 14 : Moyennes et intervalles de confiance du nombre d'espèces natives ou exogènes par station depuis 2008. (source : suivi environnementale des milieux ZAC PANDA ET DSM – 2019, CAPSE)**

L'enjeu sur l'avifaune est jugé faible. Si plusieurs espèces sont protégées par le code de l'environnement, elles sont très bien représentées à l'échelle du territoire et ne présentent pas de statut IUCN particulier.

## 2 MILIEU PHYSIQUE

### 2.1 HYDROLOGIE

La ZAC de Dumbéa sur mer se situe entre la rivière de la Dumbéa au nord et la Tonghoué au sud. La ZAC n'est pas concernée par l'aléa inondation.

L'ensemble de la ZAC hors secteur 5C et une partie du secteur 5B (non concerné par les modifications du PAZ et RAZ) sont déjà urbanisés. Elle comprend de nombreux exutoires collectant les surfaces imperméabilisées mais dont les débits restent transparents par rapport aux débits d'origine.

Les modifications du PAZ et RAZ n'influenceront les débits ou bassins versants de la ZAC. Les enjeux sont faibles.

### 2.2 RISQUE NATURELS

Pour rappel la ZAC de Dumbéa sur mer n'est pas concerné par le risque inondation mais plutôt par le risque montée des eaux lié au tsunami.

Le risque feux est fortement présent au niveau de la ZAC avec de nombreux incendies déclarés en période sèches sur les zones encore non urbanisées (Pic aux morts et Pic aux chèvres).



## 4 MILIEU HUMAIN

### 4.1 FONCIER

Les modifications du PAZ et RAZ de 2020 sont localisées sur du foncier de type :

- Privé : pour les lots vendus et zones d'activités
- Province sud : pour les lots non vendus ou non viabilisé
- Ville : pour la viabilisation
- Domaine public maritime : pour la frange littoral

À ce jour, La ZAC correspond à une jeune ville structurée et comprenant :

- Une centralité avec des commerces,
- Des zones urbaines denses qui diminuent au profit de zones résidentielles.
- D'équipements nécessaires à la qualité de vie de la ZAC : collèges, groupes scolaires, gendarmerie, maison commune, Médipôle....

Les enjeux sont forts en termes de constructibilité. Sans la mise en œuvre des modifications, certains lots sont inconstructibles.

### 4.2 OCCUPATION DES SOLS

En parallèle, rappelons que les zones littorales correspondant aux 5 zones littorales (cf. milieu naturel) sont marquées par la présence de jardins vivriers non autorisés.

Ces cultures s'étant développées spontanément et sans autorisation sur du foncier public n'ont pas vocation à être pérennes dans le temps.

Outres ces formations, la visite de terrain a permis d'établir l'occupation suivante au sein des 5 zones devant faire l'objet d'aménagement dans le cadre du schéma littoral :

Occupation des sols	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	Zone 5	Surface en m²
Eau				159		159
Jardin	1 860	4 669				6 528
Jardins vivriers				1 715		1 715
Piste	549	2 520	134	484		3 687
Plantation		322				322
Sol nu					601	601
Surface en m²	2 408	7 510	134	2 359	601	13 013

Ainsi en corrélation l'emprise globale de chaque zone avec l'occupation des sols et les formations végétales, il en ressort les éléments suivants :

- 42.7% de la zone 1 correspond à une occupation anthropique avec 2 408 m² de jardins et pistes.
- 52.1% de la zone 2 correspond à une occupation anthropique avec 7 510 m² de jardins, pistes et plantations.
- 0.4% de la zone 3 correspond à une occupation anthropique avec 134 m² de pistes.
- 45.6% de la zone 4 correspond à une occupation anthropique avec 2 359 m² de jardins vivriers, pistes et une zone en eau correspondant à l'exutoire du secteur 3.
- 11.2% de la zone 5 correspond à une occupation anthropique avec 601 m² de sol nu.

### 4.3 ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

L'ensemble de la ZAC est en réseau séparatif. Les eaux usées sont collectées et traitées à la STEP de Koutio dimensionnée à ce jour à 48 000 EH (hors travaux d'extension). Les modifications du PAZ n'auront pas d'influence sur les exutoires existants de la ZAC.

Les modifications du PAZ et RAZ n'influenceront les débits ou bassins versants de la ZAC. Les enjeux sont faibles.

## 5 QUALITÉ DU SITE

### 5.1 PATRIMOINE CULTUREL

Il n'existe monument historique ou site inscrit/classé sur l'emprise du Domaine Public Maritime.

### 5.2 PAYSAGE

En termes de paysage, les modifications du PAZ et RAZ de 2020 sont localisées sur des zones déjà urbanisées. Elles rentrent alors dans une harmonisation de la structure urbaine.

Seules les modifications au niveau du littoral sont sur des zones basses ou enclavées peu visibles depuis la mer par la présence de la mangrove ou des axes structurants de la ZAC (écran par les habitations).

Les zones ciblées par les modifications du PAZ et RAZ de 2020 ont un enjeu faible au niveau du paysage.



## 6 HIÉRARCHISATION DES ENJEUX ET CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

L'objectif de cette synthèse est de hiérarchiser les enjeux mis en évidence à l'état initial du site afin de faire ressortir les points qui devront être pris en compte dans le projet. Notons que cette hiérarchisation classe les enjeux par rapport au site considéré et non d'une manière absolue.

**ENJEU** : portion du territoire qui, compte tenu de son état actuel, présente une valeur au regard des préoccupations écologiques/urbaines/paysagères. **Les enjeux sont indépendants de la nature du projet.**

**Les enjeux ne peuvent à eux seuls représentés une image exhaustive de l'état initial du site d'implantation.** Ils n'ont pour objectif que de présenter les considérations et perceptions d'environnement pouvant influencer sur la conception des projets.

**CONTRAINTES** : Composante à prendre en compte ou enjeu à satisfaire (en fonction de l'objectif retenu) lors de la conception du projet. La notion de contrainte est plus particulièrement utilisée vis-à-vis des paramètres des Milieux physiques et humains.

La cotation des enjeux et contraintes est défini dans le tableau ci-dessous :

**Tableau 2 : Cotation des enjeux et des contraintes**

Enjeu/contrainte faible	<p>Pas de frein au projet</p> <p>Pas de nécessité de prévoir des mesures in situ spécifiques</p>
Enjeu modéré / Contrainte moyenne	<p>Le projet doit intégrer cet enjeu ou cette contrainte dans sa conception selon la règle du « techniquement et économiquement acceptable au regard des enjeux ». On parle de mesures réductrices</p>
Enjeu fort / Contrainte forte	<p>Cet enjeu ou cette contrainte mérite de fortes modifications au sein même du projet pour être prise en compte (notion d'évitement à privilégier).</p> <p>En cas de force majeur, des mesures compensatoires peuvent être proposées.</p>



Tableau 3 : Contraintes environnementales liées aux modifications du PAZ et RAZ

MILIEU / ASPECT	MODIFICATIONS DU PAZ ET RAZ DE 2020	DESCRIPTION	COTATION
<b>MILIEU NATUREL TERRESTRE</b>			
<b>Parc ou réserve</b>		Hors parc et réserve	NULLE
<b>Zone d'intérêt écologique</b>	Sans objet	Hors ZICO et ZCB	NULLE
<b>Habitats</b>	Zone 4 devenant ZUL	Formation herbacées secondaire	FAIBLE
	Zone 1, zone 2 devenant ZUL	Jardins	FAIBLE
	Zone 2 devenant ZUL	Plantations	FAIBLE
	zone 1, zone 3 devenant ZUL	Fourrés à faux mimosas et faux poivriers	FAIBLE
	Zone 4 devenant ZUL	Formation de faux poivriers	FAIBLE
	Zone 3 devenant ZUL	Formation arbustive secondaire	MOYEN
	Zone 2, zone 4, zone 5 devenant ZUL	Formation à faux poivriers et agallocha	MOYEN
	Zone 1, zone 2, zone 3, zone 5 devenant ZUL	Savane à Niaoulis	MOYEN
<b>Écosystème d'intérêt patrimonial terrestre</b>	Pas d'aménagements concernés	Mangrove	FAIBLE
	Uniquement pour la zone 3 du schéma d'aménagement du littoral	Forêt sclérophylle dégradée en laisse de littoral, faible taux d'endémicité	MOYEN
<b>ERM végétales</b>	Uniquement pour la zone 3 du schéma d'aménagement du littoral	Présence d'espèces classées au CODENV et listées LC en UICN, uniquement en patch de forêt sèche	MOYEN
<b>Avifaune</b>	Espaces natives stables et en augmentation mais à large répartition sur les deux ZAC ; pas d'influence sur les habitats concerné par le projet	"Présence ERM au titre du CODENV et absence espèce UICN (CR, EN, VU)	FAIBLE
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>			
<b>Pente</b>	Modifications du PAZ et RAZ de 2020 sur des zones planes ou urbanisées	pentcs faibles inférieures 15%	FAIBLE
<b>Ligne de crête</b>	Non concernées par les modifications du PAZ et RAZ 2020	Passages ponctuels en ligne de crêtes	NULLE
<b>Hydrologie / débits</b>	Pas de modifications des bassins versants	bassins versants urbains existants	FAIBLE
<b>Qualité des eaux</b>	Peu de modifications sur la nature des rejets. Seuls les aménagements proches du littoral	Réseau séparatif	FAIBLE
<b>Cours d'eau</b>	Non concernées par les modifications du PAZ et RAZ 2020	Dumbéa au nord et Tonghoué au sud du périmètre ZAC	NULLE
<b>Zone inondable</b>	Non concernées par les modifications du PAZ et RAZ 2020	Absence d'aléa inondation sur la ZAC	NULLE
<b>Incendie</b>	Zones sensibles aux feux non concernées par les modifications du PAZ et RAZ 2020	Fréquentation des zones vierges et éloignées de l'urbanisation	MOYEN
<b>Montée des eaux</b>	Uniquement sur les aménagements en bord de littoral	Passage dans des zones d'aléa moyen	FAIBLE
<b>MILIEU HUMAIN</b>			
<b>Foncier</b>	Uniquement sur les aménagements en bord de littoral	Foncier sur DPM	FAIBLE
<b>Occupation des sols</b>	Aux abords des zones littorales devant faire l'objet d'aménagements	Présence de Jardins vivriers, plantations, pistes, sol nul	FAIBLE
	Milieu urbanisé nécessitant des ajustements		FORT POSITIF



MILIEU / ASPECT	MODIFICATIONS DU PAZ ET RAZ DE 2020	DESCRIPTION	COTATION
<b>QUALITE DU SITE</b>			
<b>Monument historique</b>	Non concernées par les modifications du PAZ et RAZ 2020	Absence de périmètre de protection des monuments historiques aux niveau des pylônes ou zones de nivellement	NULLE
<b>Paysage</b>	Non concernées par les modifications du PAZ et RAZ 2020	Hors ligne de crête	FAIBLE
	Non concernées par les modifications du PAZ et RAZ 2020	En milieu urbain	



## CHAPITRE III

# Analyse des effets du projet sur l'environnement

# 1 LES EFFETS POTENTIELS DU PROJET

## 1.1 DISTINCTION ENTRE EFFETS & IMPACTS

**EFFET** : L'effet décrit une conséquence d'un projet sur l'environnement indépendamment du territoire qui sera affecté. Par exemple, la consommation d'espace, les émissions sonores ou gazeuses, la production de déchets sont des effets appréciables par des valeurs factuelles (nombre d'hectares touchés, niveau sonore prévisionnel, quantité de polluants ou tonnage de déchets produits par unité de temps).

**IMPACT** : L'impact peut être défini comme le croisement entre l'effet et la sensibilité du territoire ou de la composante de l'environnement touchés par le projet. Les impacts peuvent être réversibles ou irréversibles et plus ou moins réduits en fonction des moyens propres à en limiter les conséquences.

## 1.2 LES DIFFÉRENTS TYPES D'EFFETS

### 1.2.1 EFFETS DIRECTS & INDIRECTS

Les effets directs traduisent les conséquences immédiates du projet, dans l'espace et dans le temps. Ils sont directement imputables aux travaux et aménagements projetés.

Parmi les effets directs, on peut distinguer :

- **Les effets structurels dus à la construction même du projet** (consommation d'espace sur l'emprise du projet et de ses dépendances tels que sites d'extraction ou de dépôt de matériaux), disparition d'espèces végétales ou animales et d'éléments du patrimoine culturel, modification du régime hydraulique, atteintes au paysage, nuisances au cadre de vie des riverains, effets de coupures des milieux naturels et humains.
- **Les effets fonctionnels liés à l'exploitation et à l'entretien de l'équipement** (pollution de l'eau, de l'air et de sols, production de déchets divers, modification des flux de circulation, risques technologiques).

Les effets indirects résultent quant à eux d'une relation de cause à effet ayant à l'origine un effet direct. On peut notamment identifier des effets en chaîne qui se propagent à travers plusieurs compartiments de l'environnement et les effets induits notamment sur le plan socio-économique et du cadre de vie.

### 1.2.2 EFFETS TEMPORAIRES & PERMANENTS

On peut également distinguer les effets temporaires des effets permanents :

- **les effets temporaires**, liés généralement à la phase chantier, sont limités dans le temps sans être pour autant moins dommageables ;
- **les effets permanents** quant à eux, persistent dans le temps et sont liés à la « cicatrisation » plus ou moins réussie du site (tassement et compactage, talus, défrichage,...).

Les effets peuvent être réductibles. En prenant des dispositions appropriées, ils pourront ainsi être limités dans le temps ou dans l'espace, mais aussi réversibles.

Les paragraphes suivants traiteront ainsi uniquement des modifications du PAZ et RAZ 2020 ayant impacts sur l'environnement. Les impacts liés aux travaux de la ZAC n'ayant pas changé, seule la phase exploitation montrant des modifications sera présentée.

Les impacts potentiels seront décrits sous deux axes afin de faciliter la lecture :

- Les modifications liées au règlement
- Les modifications liées au PAZ



## 2 ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES LIÉES AUX MODIFICATIONS DU RAZ DE 2020

Rappelons que les modifications du RAZ sont à la marge et ne peuvent influencer que certain type d'effets. Le tableau ci-dessous présente l'analyse des impacts potentiels liés aux modifications du Règlement d'Aménagement de Zone. Il permet de qualifier par la nature de l'effet, l'impact brut du projet.

NATURE DE L'EFFET	DESCRIPTION DE LA MODIFICATION DU RAZ	OBJET	QUANTIFICATION	IMPACT BRUT
<b>Défrichement et imperméabilisation</b>	Occupations et utilisations du sol autorisées	ZUAE : Définition de la surface d'habitation associée à l'activité : 1/3 de la surface dédiée à l'activité dans la limite de 50 m² de SHON		<b>POSITIF</b>
		ZUL : Définition de la surface d'habitation associée à l'activité : 1/3 de la surface dédiée à l'activité dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et 50m² de SHON		<b>POSITIF</b>
		ZUL autorise les jardins familiaux	Offre une opportunité de cadrer et de maîtriser la création de jardins vivriers Limitation et contrôle des jardins sauvages	<b>POSITIF</b>
		ZNP : Autorise uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public		<b>POSITIF</b>
	Modification du COS ou de la SHON (emprise au sol des constructions)	ZUA, ZUAB, ZUB et ZUAE : passage du carport de 20 m² à 25m²		<b>Faible</b>
<b>Qualité des eaux</b>	Nature des activités	ZNP Autorise uniquement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public	Limitation des activités possibles sur ce zonage et donc des pollutions potentielles chroniques ou accidentelles	<b>POSITIF</b>
<b>Paysage</b>	Hauteur des constructions	Augmentation de 1m pour accepter les acrotères		<b>Faible</b>

### 3 ANALYSE DES INCIDENCES POTENTIELLES LIÉES AUX MODIFICATIONS DU PAZ DE 2020

#### 3.1 RAPPEL DES INCIDENCES POTENTIELLES PAR RAPPORT AUX MODIFICATIONS DU PAZ

Le tableau ci-dessous présente les incidences potentielles par rapport aux modifications du PAZ. Il permet de justifier ou non de la nécessité de préciser l'impact environnemental des modifications du PAZ de 2020 par rapport aux impacts définis en 2015.

	Création de ZUL en ZNL au niveau du DPM	Modification de la destination des lots	Remplacer le zonage des servitudes de passages ZNL par le zonage limitrophe	Ajuster l'emprise d'équipement avec le zonage (secteur 5B et 5A) de ZNL ou ZUL en ZUE	Adaptation d'un zonage ZUB2 en ZUAB	Adaptation du zonage ZNL à ZUA au niveau du secteur 4 (fossé)	Suppression du double zonage de ZNL en ZUB ou ZUAB	Remplacer le zonage ZUL par le zonage limitrophe sur le secteur 5B
<i>Habitats</i>	Défrichement potentiel	Impact inchangé Lots déjà défrichés	Impact inchangé voie déjà défrichée	Défrichement déjà réalisé mais modifié par la régularisation du zonage	Impact inchangé Lots déjà terrassés	Impact inchangé Lots déjà défrichés : commerces et fossé bétonné	Défrichement sur 5 m en fond de parcelle	Défrichement inchangé Ajustement du zonage
<i>Écosystème d'intérêt patrimonial EIP</i>	Impact direct Patch de forêt sèche en lisière de la zone 3 Impact indirect Possibilité d'effet lisière sur la mangrove en aval	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots
<i>Espèces rares et menacées végétales</i>	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots
<i>Espèces rares et menacées animales</i>	Impact indirect lié à l'éclairage sur l'avifaune	Sans objet	Sans objet	Sans objet Régularisation du zonage par rapport au foncier	Impact inchangé	Sans objet Régularisation du zonage par rapport au foncier	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots
<i>Espèces envahissantes végétales/animales</i>	Propagation potentielle d'espèces envahissantes animales liées aux déchets Propagation potentielle d'espèces envahissantes végétales par les déblais / remblais	Sans objet	Sans objet	Sans objet Régularisation du zonage par rapport au foncier	Impact inchangé	Sans objet Régularisation du zonage par rapport au foncier	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots
<i>Hydrologie / Débits</i>	<u>Impact physique</u> Imperméabilisation Possibilité de création d'exutoires (effet de chenalisation)	Impact inchangé Pas de modifications des sous bassins versants par rapport au projet initial	Impact inchangé Pas de modifications des sous bassins versants par rapport au projet initial	Pas de modification des sous-bassins versants urbains pour le collège Légère augmentation d'emprises de l'église	Impact inchangé Pas de modifications des sous bassins versants par rapport au projet initial	Impact inchangé Pas de modifications des sous bassins versants par rapport au projet initial	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots
<i>Qualité des eaux</i>	<u>Impact biologique</u> Modifications des conditions physico-chimiques au niveau des baies <u>Impact chimique</u>	Impact inchangé Pas de modifications sur les rejets par rapport au projet initial	Impact inchangé Pas de modifications sur les rejets par rapport au projet initial	Impact inchangé Pas de modifications sur les rejets par rapport au projet initial	Impact inchangé Pas de modifications sur les rejets par rapport au projet initial	Impact inchangé Pas de modifications sur les rejets par rapport au projet initial	Impact inchangé Pas de modifications sur les rejets par rapport au projet initial	Impact inchangé Pas de modifications sur les rejets par rapport au projet initial

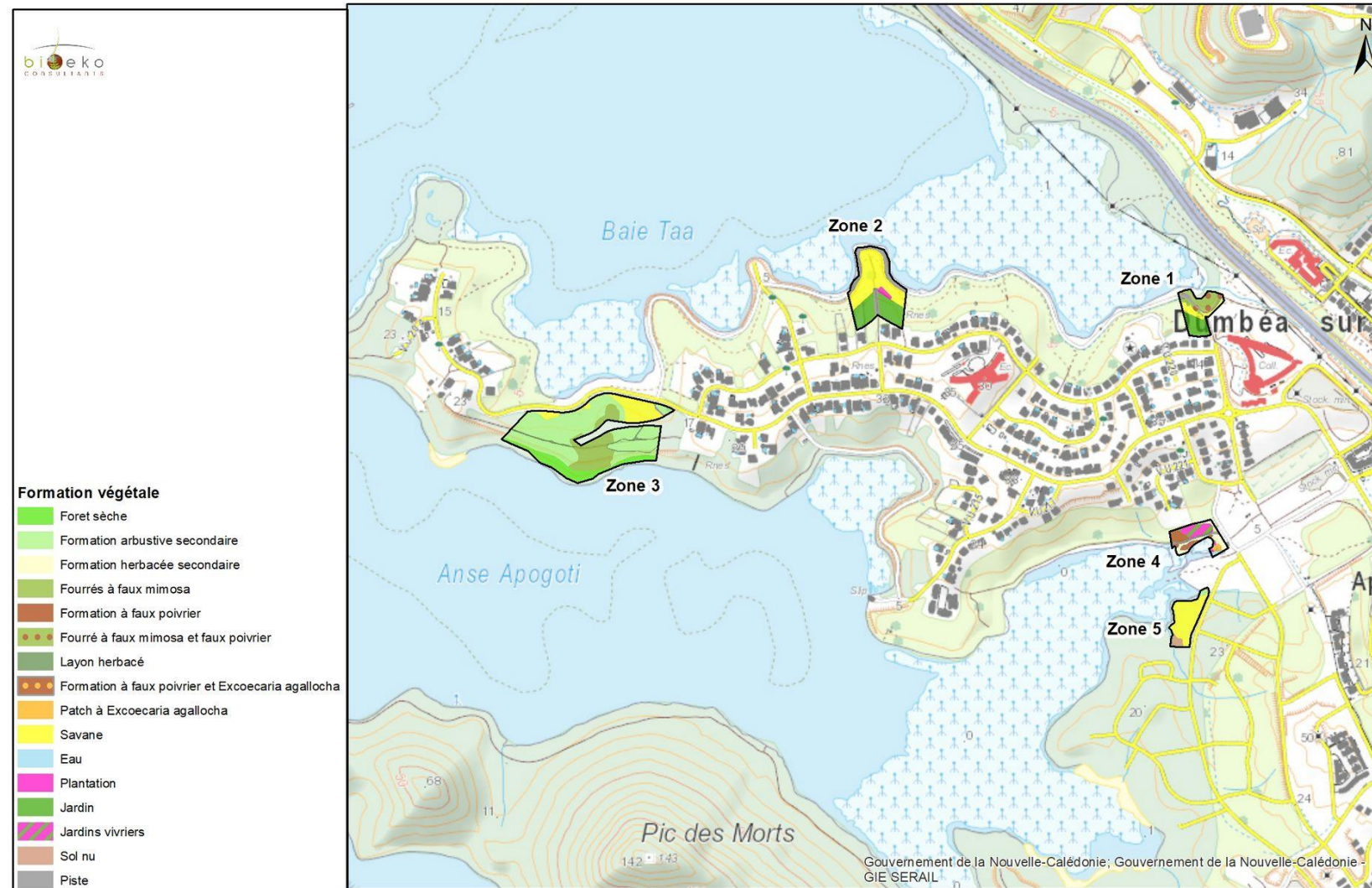


	Création de ZUL en ZNL au niveau du DPM	Modification de la destination des lots	Remplacer le zonage des servitudes de passages ZNL par le zonage limitrophe	Ajuster l'emprise d'équipement avec le zonage (secteur 5B et 5A) de ZNL ou ZUL en ZUE	Adaptation d'un zonage ZUB2 en ZUAB	Adaptation du zonage ZNL à ZUA au niveau du secteur 4 (fossé)	Suppression du double zonage de ZNL en ZUB ou ZUAB	Remplacer le zonage ZUL par le zonage limitrophe sur le secteur 5B
	Pollution aux métaux lourds (parkings) + Bactériologie							
<i>Relief</i>	Absence de ligne de crête Zone plane	Impact inchangé Pas de modifications sur l'implantation des lots par rapport au projet initial	Impact inchangé voie déjà réalisée	Impact inchangé par rapport à l'emprise initial du projet	Impact inchangé : Absence de ligne de crête Zone plane	Sans objet Régularisation du zonage par rapport au foncier	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots
<i>Risques naturels</i>	Absence de zone inondable Risque Tsunami inchangé Risque feux Risque érosion	Impact inchangé Pas de modifications sur l'implantation des lots par rapport au projet initial	Impact inchangé voie déjà réalisée	Impact inchangé Pas de modifications sur l'implantation des lots par rapport au projet initial	Impact inchangé Pas de modifications sur l'implantation des lots par rapport au projet initial	Sans objet Régularisation du zonage par rapport au foncier	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots
<i>Foncier</i>	Localisation sur du DPM Demande DAODPM pour les aménagements	Sans objet	Impact inchangé voie déjà réalisée	Foncier maîtrisé Modification du zonage en fonction du parcellaire	<i>Sans objet</i>	Sans objet Régularisation du zonage par rapport au foncier	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots
<i>Bâti &amp; Activités économiques</i>	Point d'attrait sur la zone 4 au niveau de la centralité d'Apogoti	Impact inchangé Pas de modifications de destination de l'ilot, meilleure répartition des lots en zonage par rapport au projet initial	Sans objet	Impact inchangé	Aménagement potentiel de l'ilot global au lieu de 4 constructions	Sans objet Régularisation du zonage par rapport au foncier	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots
<i>Vie de quartier / Équipements</i>	Création de pôle de détente, aire de repos ou pôle sportif (agrès)		Sans objet	Impact inchangé	Amélioration de la qualité de vie avec un nouveau lieu de culte		Sans objet	Ajustement du zonage
<i>Commodités du voisinage (Trafic, bruit, déchets)</i>	Stationnement anarchique à proximité de ces zones	Impact inchangé Pas de modifications de destination de l'ilot, meilleure répartition des lots en zonage par rapport au projet initial	Sans objet	Impact inchangé	Augmentation du trafic lié à l'activité mais ponctuelle	Sans objet Régularisation du zonage par rapport au foncier	Sans objet	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots
	Augmentation de la fréquentation et de l'ambiance sonore		Sans objet	Impact inchangé	Possibilité d'augmentation de l'ambiance sonore ponctuelle		Sans objet	Ajustement du zonage
	Augmentation de la fréquentation		Sans objet	Impact inchangé	Impact inchangé		Sans objet	
<i>Paysage</i>	Minéralisation des zones par des aménagements aux abords du littoral permettant une cohérence et une structuration du littoral	Impact inchangé Pas de modifications de destination de l'ilot, meilleure répartition des lots en zonage par rapport au projet initial Diminution de 10% d'espaces verts sur les 3000 m² de modifiés. Toutefois, les lots sont déjà réalisés. Il s'agit d'un réajustement de zonage	Amélioration de la surface plantée à 30% du lot. Toutefois, la voie est déjà réalisée. Il s'agit d'un réajustement de zonage	Impact inchangé pour le collège Élargissement de l'emprise à la marge pour l'église dans une zone urbaine très dense.	Zone vouée à être urbanisée Cohérence urbaine avec les aménagements de la centralité Apogoti	Sans objet Régularisation du zonage par rapport au foncier	Modification très limitée de la perception visuelle depuis la mer. Les emprises modifiées sont en zones planes et cachées par la mangrove en aval.	Impact inchangé Pas de modification d'emprise de lots Ajustement du zonage
	<b>Nécessité de précision d'impact</b>	Pas d'impact environnemental lié aux modifications du PAZ	Pas d'impact environnemental lié aux modifications du PAZ	<b>Nécessité de précision d'impact</b>	<b>Nécessité de précision d'impact</b>	Pas d'impact environnemental lié aux modifications du PAZ	<b>Nécessité de précision d'impact</b>	Pas d'impact environnemental lié aux modifications du PAZ



## 3.2 ANALYSE DES INCIDENCES LIÉES À L'INTÉGRATION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT LITTORAL : CRÉATION DE ZUL EN ZNL AU NIVEAU DU DPM

### 3.2.1 RAPPEL DES ZONES VISÉES



Zone 1



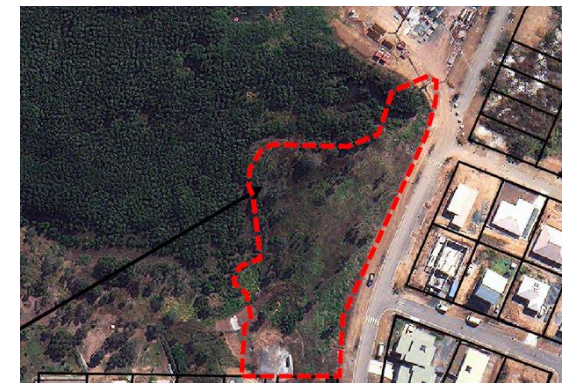
Zone 2



Zone 3



Zone 4



Zone 5



### 3.2.2 MISE À JOUR DES INCIDENCES LIÉES AU CHANGEMENT DE ZONAGE

RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE		IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015		NATURE DE L’EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020		QUALIFICATION DE L’IMPACT DU CHANGEMENT DE ZONAGE									
<b>MILIEU NATUREL</b>															
<b>Habitats :</b>															
<b>Habitats au niveau de la zone 1 :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Fourrés à faux mimosas</li><li>Savane</li></ul>		<b>Uniquement aménagements indispensables autorisé (ZNL) induisant pas de défrichement</b>		<b>Défrichement :</b> Emprise du zonage de 0.56 ha Terrassement léger pour point d'accès Le défrichement au niveau de cette zone ne pourra pas excéder 100 m² conformément à l'article ZUL1 du nouveau RAZ 2020		<table border="1"><tr><th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr><tr><td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table> <p>En l'absence de formation présentant un enjeu de biodiversité fort, l'impact lié au défrichement sera très faible, d'autant plus que les aménagements projetés visent à maîtriser la fréquentation du littoral. Les surfaces défrichées maximales correspondent au zonage et représentent 5 fois 100 m² maximum (soit 500 m²) sur une emprise globale de ce nouveau zonage de 6.85 ha m² sur la bande littorale. La végétation impactée est de type, savane et fourrés (colonisés par des espèces envahissantes végétales). Aucune ERM n’ayant été identifiée sur ces emprises.</p> <p><b>L'impact brut attendu reste donc <u>FAIBLE</u>.</b></p>		Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente												
<b>Habitats au niveau de la zone 2 :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Formation à faux poivrier et Excoecaria agallocha</li><li>Savane</li></ul>		<b>Uniquement aménagements indispensables autorisé (ZNL) induisant pas de défrichement</b>		<b>Défrichement :</b> Emprise du zonage de 1.44 ha Terrassement léger pour aire de repos et pose d'agrès Le défrichement au niveau de cette zone ne pourra pas excéder 100 m² conformément à l'article ZUL1 du nouveau RAZ 2020											
<b>Habitats au niveau de la zone 3 :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Formation arbustive secondaire</li><li>Fourrés à faux mimosa</li><li>Layon herbacé</li><li>Savane</li></ul>		<b>Uniquement aménagements indispensables autorisé (ZNL) induisant pas de défrichement</b>		<b>Défrichement :</b> Emprise du zonage de 3.78 ha Terrassement léger pour équipement sportif et accès à un parc de découverte sur les écosystèmes Le défrichement au niveau de cette zone ne pourra pas excéder 100 m² conformément à l'article ZUL1 du nouveau RAZ 2020											
<b>Habitats au niveau de la zone 4 :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Formation à faux poivrier</li><li>Formation herbacée secondaire</li><li>Patch à Excoecaria agallocha</li></ul>		<b>Uniquement aménagements indispensables autorisé (ZNL) induisant pas de défrichement</b>		<b>Défrichement :</b> Emprise du zonage de 0.52 ha Terrassement léger pour pole récréatif Le défrichement au niveau de cette zone ne pourra pas excéder 100 m² conformément à l'article ZUL1 du nouveau RAZ 2020											
<b>Habitats au niveau de la zone 5 :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Formation arbustive secondaire</li><li>Savane</li></ul>		<b>Uniquement aménagements indispensables autorisé (ZNL) induisant pas de défrichement</b>		<b>Défrichement :</b> Emprise du zonage de 0.54 ha Terrassement léger pour pose d'agrès sportif Le défrichement au niveau de cette zone ne pourra pas excéder 100 m² conformément à l'article ZUL1 du nouveau RAZ 2020											
<b>Écosystème d’intérêt patrimonial (EIP)</b>															
<b>Proximité de mangrove au niveau du littoral.</b> Cette formation est composée de tanne, Avicennia, Rhizophra arbustif ou arborescent. <b>Dans le cadre du suivi environnemental annuel de la ZAC plusieurs stations de suivi sont situées à proximité des zones visées par le schéma d’aménagement du littoral.</b> <ul style="list-style-type: none"><li>ST02 est proche de la zone 1 : zone d’Avicennia se densifiant et formant peu à peu une canopée. Fréquentation importante dû à des cultures vivrières</li><li>ST12 est proche de la zone 4 : zone de mangrove à Avicennia dégradée où la zone se transforme en zone hydromorphe avec développement d’algues</li></ul>		<b>Uniquement aménagements indispensables autorisé (ZNL) induisant pas de défrichement</b>		<b>Possible dégradation de l'écosystème :</b> Pas d'emprise sur la mangrove Aménagements légers : agrès, aire de repos Mutualisation des parkings existants ou création d'un parking côté de la zone urbanisé. Risque d’augmentation de la fréquentation dans EIP Apports de déchets		<table border="1"><tr><th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table> <p>Aucun défrichement sur cet écosystème. Les aménagements prévus ne sont pas de nature à créer une chenalisation en aval. L’objectif est de maîtriser la bande littorale et de contrôler les ouvertures possibles.</p> <p><b>L'impact brut attendu reste donc <u>INCHANGE</u></b></p>		Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Indirect	INCHANGE														

RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE		IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L'EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L'IMPACT DU CHANGEMENT DE ZONAGE											
Proximité d’une bande de forêt sèche au niveau de la zone 3. Cet EIP longe toute la partie sud du littoral de la pointe à la Dorade. Une station de suivi est réalisée dans le cadre du suivi annuel de la ZAC. Il s’agit de la ST43. Ces caractéristiques : diversité faible majoritairement composée d'espèces autochtones et introduites. Aucune espèce classée à l'IUCN et/ou protégée en province Sud n'a été répertoriée. Endémisme à 21%. La fréquentation de la zone est très importante : ouverture du milieu et déchets. Ce zone correspond à de la forêt dégradée.		Uniquement aménagements indispensables autorisé (ZNL) induisant pas de défrichement	Possible dégradation de l’écosystème : Présence d’un patch dégradé de forêt sèche en laisse de mer. Aménagements légers : équipement sportif et viseront les parties hautes dépourvues de forêt sèche pour l’installation de structures. Contrôle sur l’ouverture possible dans cet écosystème par la fréquentation : création d’un parc découverte des écosystèmes (sensibilisation et maîtrise des abords pour limiter les ouvertures) Apports de déchets	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table> <p>Aucun défrichement sur cet écosystème. Les aménagements prévus visent à maitriser les ouvertures possibles et de créer un parc découverte écosystème. Des aménagements seront prévus afin de limiter l’apport de déchets dans cette zone. Des mesures seront mise en place afin de réduire cet impact potentiel.</p> <p><b>L’impact brut attendu reste donc <u>FAIBLE</u>.</b></p>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente												
Espèces rares et menacées végétales <i>Phyllanthus deplanchei</i> classée VU en UICN et classée au titre du CODENV		Sans objet	Possibilité d’impact sur une ERM uniquement sur la zone 3 cf. paragraphe sur les écosystèmes.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table> <p>Dans le cadre de l’aménagement potentielle de la zone 3, les aménagements prévus visent à maitriser les ouvertures possibles et de créer un parc découverte écosystème. L’objectif sur cette zone est de mettre en valeur les espèces présentes. Des mesures seront mise en place afin de réduire cet impact potentiel.</p> <p><b>L’impact brut attendu reste donc <u>FAIBLE</u></b></p>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente												
Espèces rares et menacées animales		Impact inchangé	Dérangement des communautés en place : Impact potentiel lié à l’éclairage des zones du schéma littoral.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table> <p>Dans le cadre de ces aménagements, rappelons que plusieurs zones bénéficieront de parkings mutualisés avec les équipements existants. Les aménagements sur la zone respecteront le CPAUPE. Des mesures seront mises en place pour limiter cet impact potentiel.</p> <p><b>L’impact brut attendu reste donc <u>FAIBLE</u></b></p>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Indirect	Faible	Ponctuelle	Permanente												
Espèces envahissantes végétales/animales		Impact inchangé	Augmentation des espèces envahissantes : Impact inchangé pour les espèces envahissantes végétales. Possibilités d’augmentations d’espèces envahissantes animales liées à l’activité et la fréquentation humaines par les déchets.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table> <p>Les aménagements prévus seront accompagnés de moyens permettant de limiter les dépôts de déchets en bord de littoral avec la mise en place de poubelles et de ramassage fréquents (non connus à ce jour).</p> <p><b>L’impact brut attendu reste donc <u>INCHANGE</u></b></p>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Indirect	INCHANGE														
MILIEU PHYSIQUE															
Hydrologie : Les zones concernées ne comprennent pas de cours d’eau. Ces zones sont vierges et proches de zones déjà urbanisées bénéficiant de réseaux d’eaux pluviales, notamment au niveau de la zone 4		Modification des conditions hydrauliques : Sans objet	Modification des conditions hydrauliques : Aménagements légers, faibles imperméabilisations liées aux agrès, aire de repos. Ces aménagements se raccorderont sur les réseaux ou exutoires existants.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table>			Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente												



RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE	IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L'EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L'IMPACT DU CHANGEMENT DE ZONAGE								
qui est proche de l'exutoire collectant le secteur 3 et une partie du secteur 2 de la ZAC.			Les surfaces qui seront amenées à être imperméabilisées dans le cadre de l'intégration des aménagements du schéma littoral seront très faibles et très ponctuels au regard des surfaces déjà aménagées par la ZAC. <b>L'impact brut attendu reste donc FAIBLE.</b>								
<b>Qualité des eaux :</b> L'ensemble de la ZAC est en réseau séparatif. Les eaux usées sont collectées et traitées à la STEP de Koutio de 48000 EH. La zone 4 présente des problèmes de développement d'algues important au niveau de l'exutoire du secteur 3.	Dégradation de la qualité du littoral et des baies : sans objet	<b>Dégradation de la qualité du littoral et des baies :</b> Le projet vise à augmenter la fréquentation de ces 5 zones en bord de littoral. L'effet attendu est donc une augmentation possible en bactériologie sur la qualité de l'eau de bord de mer	<table border="1"> <tr> <th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr> <tr> <td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr> </table> <p>Les aménagements seront accompagnés de moyens de traitement de cette pollution domestiques. Soit il sera installé des toilettes sèches, soit il sera mis des toilettes mobiles, soit des moyens toilettes reliés aux réseaux d'eaux usées.</p> <p><b>L'impact brut attendu est donc FAIBLE.</b></p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente								
<b>Risque naturels</b> Absence de zone inondable Risque de montée des eaux présent en laisse de mer. Risque feux très présent au niveau du pic aux morts et réservoir ayant fait l'objet de nombreux feux Risque érosion limité au niveau de la zone littorale par la présence des baies et de la mangrove	Sans objet	<b>Accentuation de risques naturels :</b> Le seul effet attendu par la création de ces aménagements est le risque feux. Les zones à risque sont celles excentrées de la centralité Apogoti : zone 1, 2 et 3. Seule la zone 2 sera potentiellement aménagée en aire de repos.	<table border="1"> <tr> <th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr> <tr> <td>Indirect</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr> </table> <p>Le <b>risque feux</b> sera le plus sensible au niveau de la zone 2 de par sa localisation en zone résidentielle et calme. Des mesures seront mises en place afin de limiter ce risque.  <b>L'impact brut attendu est donc FAIBLE.</b></p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Indirect	Faible	Ponctuelle	Permanente								
<b>MILIEU HUMAIN</b> <b>Foncier :</b> La zone littorale concernée par les 5 zones correspond à du Domaine Public Maritime.	Maitrise du foncier : sans objet	<b>Maitrise du foncier :</b> Dans le cadre de ces aménagements, les projets nécessiteront une demande d'occupation du Domaine Public Maritime.	<table border="1"> <tr> <th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr> <tr> <td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr> </table> <p>Des demandes d'autorisations devront être faites pour l'occupation du sol projeté.  <b>L'impact brut attendu est donc FAIBLE.</b></p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente								
<b>Bâti et activités économiques</b> La zone est en limite de zones d'habitations ou du centre urbain	Sans objet	<b>Commerces :</b> Seule la zone 4 prévoit potentiellement de comprendre une installation de type restauration. À ce stade de la ZAC, il est impossible de connaître si cette activité sera en structure fixe ou non. Son emprise sera au maximum de 100m² de SHON ou 50m² d'emprise au sol (source : nouveau règlement 2020)	<table border="1"> <tr> <th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr> <tr> <td>Direct</td><td>Fort</td><td>Locale</td><td>Permanente</td></tr> </table> <p>Seule la zone 4 sera concernée par la création d'activités économiques. Cet aménagement voulu dans ce secteur renforcera l'attrait du secteur de la centralité d'Apogoti.  <b>L'impact brut attendu est donc POSITIF.</b></p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Fort	Locale	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	Fort	Locale	Permanente								
<b>Vie de quartier et équipements</b> Au niveau des zones concernées par l'intégration des aménagements du schéma littoral, on recense : Zone 1 : la présence d'un collège comprenant un parking et des cultures vivrières non autorisés. Zone 2 : zone exclusivement résidentielle Zone 3 : zone exclusivement résidentielle avec la présence de sentiers existants et d'une forte fréquentation (abandon de déchets) Zone 4 : proximité immédiate de la centralité Apogoti comprenant des commerces et lieux de vie ; présence de jardins vivriers non autorisés	Sans objet	<b>Modification du cadre de vie :</b> Augmentation des points d'accès au littoral avec une structuration de ces zones contrôlées. Cohérence urbaine permettant d'améliorer la vie de quartier avec des points d'attrait sportif ou de découverte des écosystèmes en place bordant la ZAC.	<table border="1"> <tr> <th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr> <tr> <td>Direct</td><td>Fort</td><td>Locale</td><td>Permanente</td></tr> </table> <p>Renforcement de la vie de quartier et de l'attrait des zones du littoral qui n'étaient pas maîtrisé à ce jour.  <b>L'impact brut attendu est donc POSITIF.</b></p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Fort	Locale	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	Fort	Locale	Permanente								

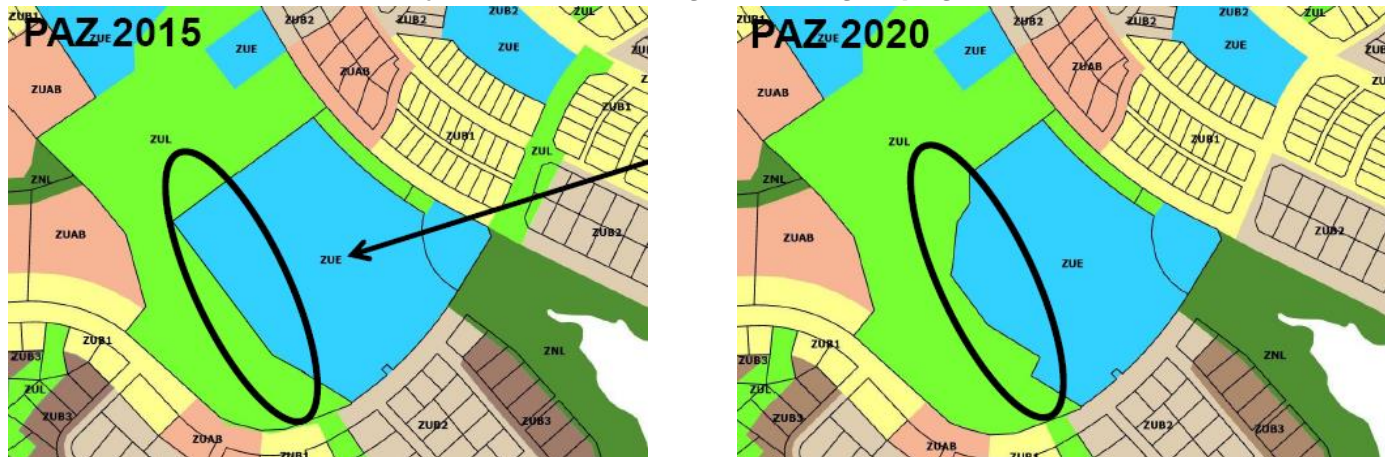
RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE	IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L'EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L'IMPACT DU CHANGEMENT DE ZONAGE								
<b>Zone 5 : proximité de zones résidentielles et de l'église.</b>											
<b>Occupation des sols :</b> <b>Jardin, jardins vivriers, piste, plantations, sol nu</b>	Sans objet	<b>Délocalisation des activités</b> L'effet attendu correspond à une modification de l'occupation des sols existante	<table border="1"> <tr> <th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr> <tr> <td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr> </table> <p>Les cheminements pourront être potentiellement repris dans le cadre des aménagements du littoral. Ce niveau de précision sera défini dans les projets lancés sur les zones.</p> <p>Au niveau de la suppression des jardins, jardins vivriers et plantations, les projets prévus détailleront les impacts potentiels. Ce niveau de précision sera défini dans les projets lancés sur les zones.</p> <p><b>L'impact brut attendu est FAIBLE.</b></p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente								
<b>QUALITE DU SITE</b>											
<b>Commodités des voisinages</b> <b>Ambiance sonore calme représentative d'un quartier résidentielle pour les zones 2 et 3.</b> <b>Les zones 1, 4 et 5 sont plus bruyantes de par la proximité du collège et de la centralité Apogoti.</b> <b>Les zones 1 et 4 présentent des parkings existants.</b>	Sans objet	L'effet attendu sur l'ambiance sonore est dû à l'augmentation de la fréquentation au niveau de ces zones. La fréquentation sera de type loisir et sportif et elle sera plutôt en journée ou fin d'après-midi. Les zones 1, 4 et 5 n'influenceront pas l'ambiance sonore actuelle étant donné l'occupation des sols. Seules les zones 2 et 3 en zone résidentielle seront plus sensibles. Le second effet est lié à l'attrait de ces aménagements et pourraient entraîner un <b>stationnement anarchique</b> pour accéder aux aménagements. Les zones 1, 4 et 5 ne seront pas influencées. Les parkings existants seront mutualisés. Pour la zone 2, un parking sera créé pour limiter ce type de nuisance. <b>Augmentation des dépôts de déchets :</b> L'aménagement des zones induira une augmentation de la fréquentation existante mais sera orientée vers le loisir et le sport. L'effet attendu est l'augmentation de dépôts de déchets.	<table border="1"> <tr> <th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr> <tr> <td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr> </table> <p>Attrait sur ces zones en journée ou week-end. Les aménagements projetés ne seront pas de type à générer de manière significative l'ambiance sonore existante.</p> <p>Au niveau du stationnement seule la zone 3 ne prévoit pas à ce jour de parking. Toutefois, la création du parc découverte et des équipements sportifs induiront forcément la création adaptée de stationnements.</p> <p><b>L'impact brut attendu est FAIBLE.</b></p> <p>Augmentation de la fréquentation. Ces zones seront équipées de moyens de collecte des déchets.</p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente								
<b>Paysage</b> <b>Zones vierges non mise en valeur sur le bord du littoral</b>	Impact inchangé	<b>Modification visuelle :</b> Les aménagements projetés sont hors ligne de crête et en zone basse (proximité du littoral). Ces zones visent à mutualiser les parkings existants. La minéralisation sera très limitée environ 100m <sup>2</sup> maximum par zones. Ces aménagements rentrent en cohérence avec le schéma d'aménagement du littoral.	<table border="1"> <tr> <th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr> <tr> <td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr> </table> <p>Aménagements cohérents avec la destination future du littoral avec la mise en place d'aménagements voués à accueillir le public et améliorer la vie de loisir de la ZAC.</p> <p><b>L'impact brut attendu est donc POSITIF.</b></p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente								



### 3.3 ANALYSE DES INCIDENCES LIÉES AUX ADAPTATIONS DU PAZ : AJUSTEMENT DE L'EMPRISE D'ÉQUIPEMENT AVEC LE ZONAGE DE ZNL OU ZUL EN ZUE SUR LES SECTEURS 5B ET 5A

#### 3.3.1 RAPPEL DES ZONES VISÉES

Ajustement du zonage du collège Apogoti



Ajustement du zonage de l'église d'Apogoti



#### 3.3.2 MISE À JOUR DES INCIDENCES LIÉES AUX AJUSTEMENTS DU ZONAGE ZUE

RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE	IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L'EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L'IMPACT AUX AJUSTEMENTS DU ZONAGE ZUE								
<b>MILIEU NATUREL</b>											
<b>Habitats :</b>											
<b>Habitats originels de type savane à Niaoulis</b>	<p>Défrichements potentiel lié au zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Collège de 36454 m²</li> <li>Église de 2497 m².</li> </ul>	<p><b>Défrichement :</b></p> <p>Ajustement des emprises du nouveau zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pour le collège Apogoti : Emprise du zonage de 32546 m² au PAZ de 2020 <b>soit 3908 m² de défrichement en moins de savane à Niaoulis</b> par rapport au PAZ de 2015</li> <li>Pour l'église Emprise du zonage de 3677 m² au PAZ de 2020 <b>soit 1180 m² de défrichement en plus de savane à Niaoulis</b> par rapport au PAZ de 2015</li> </ul> <p>Cartographie en <b>figure 15</b> en fin de chapitre.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr> </tbody> </table> <p>En l'absence de formation présentant un enjeu de biodiversité fort, l'impact lié au défrichement est faible. L'ajustement du zonage pour ces deux équipements induit un gain sur le défrichement de 1548 m². Cette surface peut être retirée de l'impact défrichement de ces deux équipements qui empiétaient sur le même type de formation végétale. Aucune ERM n'était identifiée sur ces emprises.</p> <p><b>L'impact brut attendu reste donc POSITIF.</b></p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente								
<b>Écosystème d'intérêt patrimonial (EIP)</b>											
<b>Proximité de mangrove en aval de l'église.</b> <b>Aucun écosystème n'était présent au niveau du collège.</b>	Impact inchangé	<p><b>Possible dégradation de l'écosystème :</b> Impact inchangé</p> <p>Malgré le déclassement du DPM pour la réalisation de l'église, la mangrove n'a pas été impactée.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr> </tbody> </table> <p>Aucun défrichement sur cet écosystème.</p> <p>La réalisation de l'église n'a pas eu d'impact de la mangrove en aval. Les réseaux d'eaux pluviales de cet équipement sont collectés par le réseau existant et se rejette au niveau de l'exutoire principal du secteur 3.</p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Indirect	INCHANGE										

RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE	IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L’EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L’IMPACT AUX AJUSTEMENT DU ZONAGE ZUE								
			L’impact brut attendu reste donc <b>INCHANGE</b> par rapport au précédent PAZ.								
Espèces rares et menacées végétales	Sans objet	Impact inchangé	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Indirect	INCHANGE										
Espèces rares et menacées animales	Impact inchangé	Impact inchangé Le projet vise à de la régularisation de foncier.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Indirect	INCHANGE										
Espèces envahissantes végétales/animales	Impact inchangé	Impact inchangé	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Indirect	INCHANGE										
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>											
<b>Hydrologie :</b> Les deux équipements sont localisés dans les sous-bassins versants urbains de la ZAC.	<b>Modification des conditions hydrauliques :</b> Impact inchangé, pas de modification des sous bassins versants urbains	<b>Modification des conditions hydrauliques :</b> Augmentation légère de l’imperméabilisation liée au changement de l’emprise du zonage. Les raccordements aux exutoires existants sont inchangés.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>  Légère augmentation de l’emprise du sous bassin versant du secteur 3 par rapport aux changements d’emprise de l’église. Les modifications d’emprises du collège ne modifient pas le sous bassin versant du secteur 5B. <b>L’impact brut attendu reste donc INCHANGE.</b>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Indirect	INCHANGE										
<b>Qualité des eaux :</b> L’ensemble de la ZAC est en réseau séparatif. Les eaux usées sont collectées et traitées à la STEP de Koutio de 48000 EH.	<b>Sans objet</b> L’ensemble de la ZAC est raccordée à la STEP de Koutio.	<b>Dégradation de la qualité du littoral et des baies :</b> Impact inchangé L’ajustement du zonage n’est pas de nature à modifier l’impact lié sur la qualité des eaux	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Indirect	INCHANGE										
<b>Risque naturels</b> Absence de zone inondable Risque de montée des eaux présent en laisse de mer. Risque feux très présent au niveau du pic aux morts et réservoir ayant fait l’objet de nombreux feux Risque érosion limité au niveau de la zone littorale par la présence des baies et de la mangrove	Impact inchangé	<b>Accentuation de risques naturels :</b> Impact inchangé L’ajustement du zonage n’est pas de nature à modifier l’impact lié aux risques naturels.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Indirect	INCHANGE										
<b>MILIEU HUMAIN</b>											
<b>Foncier :</b> Le collège Apogoti est localisé sur du foncier ZAC. L’église est en bordure de Domaine public Maritime.	Maitrise du foncier : sans objet	<b>Maitrise du foncier :</b> Dans le cadre de la réalisation de l’église, les emprises du projet ont été modifiées. Le projet de l’église a fait l’objet d’une demande de déclassement du DPM et acté par l’arrêté n°1208-2015/ARR/DFA du 8/09/15 – <b>annexe 3</b> . Le déclassement porte sur le lot 105. Dans le cadre du collège, le zonage s’est mis en foncier des modifications d’emprise foncières, enlevant 3908 m² au parc urbain.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table> Le PAZ a été ajusté en fonction du foncier modifié.  <b>L’impact brut attendu est NUL.</b>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente								



RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE	IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L'EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L'IMPACT AUX AJUSTEMENT DU ZONAGE ZUE											
<b><u>Bâti et activités économiques</u></b> Les deux équipements s'implantent dans des zones déjà urbanisées regroupement des activités économiques.	Impact inchangé	<b>Commerces</b> : Impact inchangé Les ajustements du PAZ ne sont pas de nature à influencer les zones urbaines ou activités économiques en place	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Indirect	INCHANGE													
<b><u>Vie de quartier et équipements</u></b> Les deux équipements s'implantent dans des zones déjà urbanisées regroupement des équipements et participent à la vie de quartier.	Impact inchangé	<b>Modification du cadre de vie</b> : Impact inchangé Les ajustements du PAZ ne sont pas de nature à influencer les zones urbaines ou à modifier la vie de quartier projetée dans le PAZ de 2015 (équipement déjà réalisés ou déjà programmé).	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Indirect	INCHANGE													
<b><u>QUALITE DU SITE</u></b>														
<b><u>Commodités du voisinage</u></b> <b><u>Trafic et bruit</u></b> Ambiance sonore correspondant à une vie urbaine pour l'église et le collège.	Impact inchangé	<b>Modification de l'ambiance sonore et trafic</b> : Impact inchangé Les ajustements du PAZ ne sont pas de nature à influencer l'ambiance sonore projetée par le PAZ de 2015. Ces deux équipements étant déjà positionnés sur ces emprises et bénéficient de parkings et de modalités de gestion des déchets.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Indirect	INCHANGE													
<b><u>Déchets</u></b> Localisation en zone urbaines bénéficiant de ramassage hebdomadaire														
<b><u>Paysage</u></b> Emprise des équipements en zone urbaine. Cohérence avec la structure de la ZAC	Impact inchangé	<b>Modification visuelle</b> : Impact inchangé Les ajustements du PAZ ne sont pas de nature à influencer le paysage de la ZAC.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Indirect	INCHANGE													



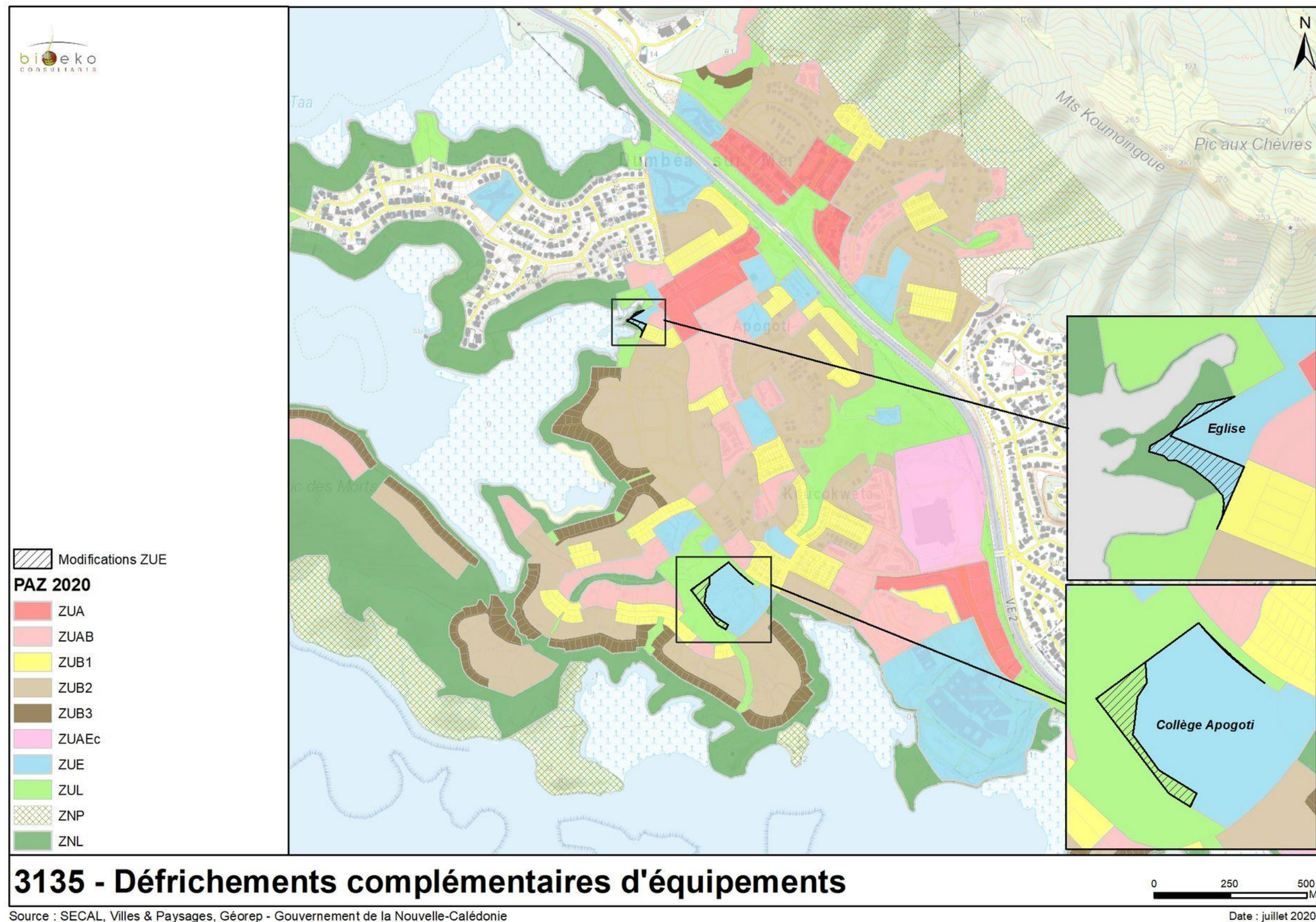
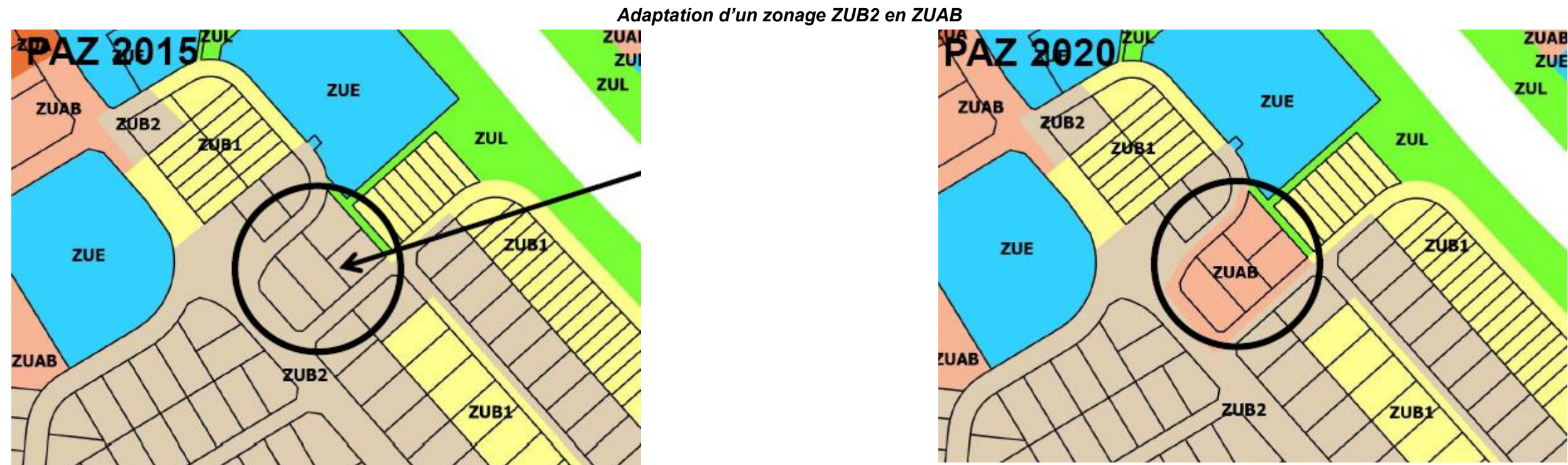


Figure 15 : Actualisation des défrichements liés au foncier pour le collège Apogoti et Église



### 3.4 ANALYSE DES INCIDENCES LIÉES À L’ADAPTATION D’UN ZONAGE ZUB2 EN ZUAB

#### 3.4.1 RAPPEL DES ZONES VISÉES



#### 3.4.2 MISE À JOUR DES INCIDENCES LIÉES À L’ADAPTATION D’UN ZONAGE ZUB2 EN ZUAB

RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE	IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L’EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L’IMPACT A LA MODIFICATION D’UN ZONAGE ZUB EN ZUAB			
<u>MILIEU NATUREL</u>						
<u>Habitats :</u>						
Habitats originels de type savane à Niaoulis. À ce jour le lot est à nu.	Impact inchangé L’ensemble de l’ilot est voué à être urbanisé	Défrichement : Impact inchangé L’ensemble de l’ilot est voué à être urbanisé	Impact	Intensité	Étendue	Durée
			Indirect	INCHANGE		
<u>Écosystème d’intérêt patrimonial (EIP)</u>						
Aucun écosystème n’était présent sur la zone	Impact inchangé	Impact inchangé	Impact	Intensité	Étendue	Durée
			Indirect	INCHANGE		
Espèces rares et menacées végétales	Sans objet	Impact inchangé	Impact	Intensité	Étendue	Durée
			Indirect	INCHANGE		
Espèces rares et menacées animales	Impact inchangé	Impact inchangé	Impact	Intensité	Étendue	Durée
			Indirect	INCHANGE		
Espèces envahissantes végétales/animales	Impact inchangé	Impact inchangé	Impact	Intensité	Étendue	Durée
			Indirect	INCHANGE		

RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE	IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L’EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L’IMPACT A LA MODIFICATION D’UN ZONAGE ZUB EN ZUAB											
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>														
<b>Hydrologie :</b> Cet ilot appartient au secteur 3 dont l’exutoire principal des eaux pluvial se rejette en aval de la centralité Apogoti.	Modification des conditions hydrauliques : Impact inchangé, pas de modification des sous bassins versants urbains	<b>Modification des conditions hydrauliques :</b> Impact inchangé, pas de modification des sous bassins versants urbains	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Indirect	INCHANGE													
<b>Qualité des eaux :</b> L’ensemble de la ZAC est en réseau séparatif. Les eaux usées sont collectées et traitées à la STEP de Koutio de 48000 EH.	Sans objet L’ensemble de la ZAC est raccordée à la STEP de Koutio.	<b>Dégradation de la qualité du littoral et des baies :</b> Impact inchangé La modification du zonage de l’ilot n’est pas de nature à modifier l’impact lié sur la qualité des eaux	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Indirect	INCHANGE													
<b>Risque naturels</b> Absence de zone inondable Risque de montée des eaux présent en laisse de mer. Risque feux très présent au niveau du pic aux morts et réservoir ayant fait l’objet de nombreux feux Risque érosion : nul	Impact inchangé	<b>Accentuation de risques naturels :</b> Impact inchangé La modification du zonage de l’ilot n’est pas de nature à modifier l’impact lié aux risques naturels.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Indirect	INCHANGE													
<b>MILIEU HUMAIN</b>														
<b>Foncier :</b> Le foncier est localisé au niveau de la ZAC	Maitrise du foncier : sans objet	<b>Maitrise du foncier :</b> La modification du zonage de l’ilot n’entraînera pas de modification sur le foncier	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Indirect	INCHANGE													
<b>Bâti et activités économiques</b> Localisation de l’ilot dans des zones déjà urbanisées regroupement des activités économiques.	Impact inchangé	<b>Commerces :</b> Impact inchangé La modification du zonage de l’ilot n’est pas de nature à influencer les zones urbaines ou activités économiques en place	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Indirect</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Indirect	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Indirect	INCHANGE													
<b>Vie de quartier et équipements</b> Localisation de l’ilot dans des zones déjà urbanisées regroupement des équipements et participent à la vie de quartier.	Impact inchangé	<b>Modification du cadre de vie :</b> Impact inchangé La modification du zonage de l’ilot n’est pas de nature à influencer les zones urbaines. Toutefois, cette modification permettra la construction d’un nouveau lieu de culte qui nécessitait une souplesse en termes de hauteur.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td>Forte</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table> <p>Le PAZ a été ajusté pour permettre la construction d’un nouveau lieu de culte qui participera à la qualité de vie du quartier. <b>L’impact brut attendu est <u>POSITIF</u>.</b></p>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Forte	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Direct	Forte	Ponctuelle	Permanente											
<b>QUALITE DU SITE</b>														
<b>Trafic et bruit</b> Ambiance sonore correspondant à une vie urbaine.	Impact inchangé	<b>Modification de l’ambiance sonore et trafic :</b> La modification du zonage de l’ilot permettra de changer de manière ponctuelle l’ambiance sonore par rapport au PAZ de 2015. Il était projeté un ilot accueillant des habitations de type résidentiel. Cette modification permettra la création d’un nouveau lieu de culte qui génèrera ponctuellement du passage et potentiellement du trafic supplémentaire.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table> <p>Le PAZ a été ajusté pour permettre la construction d’un nouveau lieu de culte qui induira une modification de l’ambiance sonore et du trafic mais de manière ponctuelle. <b>L’impact brut attendu est <u>FAIBLE</u>.</b></p>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente											
<b>Paysage</b> Emprise des lots en milieu urbain dense et proche de la centralité Apogoti.	Impact inchangé	<b>Modification visuelle :</b> Hauteur de construction : La modification du zonage de l’ilot permettra des hauteurs de construction plus hautes passant de 7 m à 14 m maximum.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table> <p>La modification du zonage permettra la réalisation d’un lieu de culte à proximité immédiate de la centralité Apogoti. Cette modification est cohérente dans l’insertion du tissu urbain et entraînera une faible modification dans le paysage existant ou projeté de la ZAC.</p>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée											
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente											



RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE	IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L'EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L'IMPACT A LA MODIFICATION D'UN ZONAGE ZUB EN ZUAB
			L'impact brut attendu est <b>FAIBLE</b> .

### 3.5 ANALYSE DES INCIDENCES LIÉES À LA SUPPRESSION DU DOUBLE ZONAGE DE ZNL EN ZUB OU ZUAB SUR LA ZONE LITTORAL :

#### 3.5.1 RAPPEL DES ZONES VISÉES



#### 3.5.2 MISE À JOUR DES INCIDENCES LIÉES À LA SUPPRESSION DU DOUBLE ZONAGE SUR LA ZONE LITTORAL

RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE	IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L’EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L’IMPACT A LA SUPPRESSION DU DOUBLE ZONAGE								
<b>MILIEU NATUREL</b>											
<b>Habitats :</b>											
<b>Habitats originels de type savane à Niaoulis.</b>	<p>Le double zonage mis en place avec le PAZ de 2015 visait à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• À protéger les lignes de crêtes</li><li>• À conserver une zone végétale en bord du littoral.</li></ul> <p>Ce double zonage au niveau du littoral est source de confusion entre les acquéreurs et les services de la Ville. Il n’est pas à ce jour forcément respecté.</p>	<p><b>Défrichements :</b></p> <p>Suppression du double zonage sur la partie du secteur 5A et 5B.</p> <p>Cette modification de zonage autorise ainsi un défrichement sur les lots de 10437m² supplémentaires de type savane.</p>	<table><tr><th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr><tr><td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table> <p>Le double zonage au niveau des lignes de crête sera conservé.</p> <p>La modification du zonage induira un défrichement supplémentaire. Toutefois ce défrichement est déjà réalisé sur les lots frontaliers avec le zonage ZNL du littoral.</p> <p>Des mesures seront mises en place pour réduire cet impact.</p> <p><b>L’impact brut attendu est <u>FAIBLE</u>.</b></p>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente								
<b>Écosystème d’intérêt patrimonial (EIP)</b>											
<b>Aucun écosystème n’était présent sur la zone.</b> <b>Localisation de mangrove en aval</b>	<b>Impact inchangé</b>	<p><b>Possible dégradation de l’écosystème :</b> Impact inchangé</p> <p>Cette modification de zonage n’influencera pas la mangrove en aval.</p>	<table><tr><th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	INCHANGE										
<b>Espèces rares et menacées végétales</b>	<b>Sans objet</b>	Impact inchangé	<table><tr><th>Impact</th><th>Intensité</th><th>Étendue</th><th>Durée</th></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>	Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée								
Direct	INCHANGE										

RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE		IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L'EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L'IMPACT A LA SUPPRESSION DU DOUBLE ZONAGE											
Espèces rares et menacées animales		Impact inchangé	Impact inchangé	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	INCHANGE														
Espèces envahissantes végétales/animales		Impact inchangé	Impact inchangé	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	INCHANGE														
MILIEU PHYSIQUE															
<u>Hydrologie :</u> Les secteurs 5A et 5B sont en partis urbanisés et respectent les sous bassins versants.		Modification des conditions hydrauliques : Impact inchangé, pas de modification des sous bassins versants urbains	Modification des conditions hydrauliques : Impact inchangé, pas de modification des sous bassins versants urbains	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	INCHANGE														
<u>Qualité des eaux :</u> L'ensemble de la ZAC est en réseau séparatif. Les eaux usées sont collectées et traitées à la STEP de Koutio de 48000 EH.		Sans objet L'ensemble de la ZAC est raccordée à la STEP de Koutio.	Dégradation de la qualité du littoral et des baies : Impact inchangé La modification du zonage n'est pas de nature à modifier l'impact lié sur la qualité des eaux	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	INCHANGE														
<u>Risque naturels</u> Absence de zone inondable Risque de montée des eaux présent en laisse de mer. Risque feux très présent au niveau du pic aux morts et réservoir ayant fait l'objet de nombreux feux Risque érosion : nul		Impact inchangé	Accentuation de risques naturels : Impact inchangé La modification du zonage n'est pas de nature à modifier l'impact lié aux risques naturels.	<u>Impact direct : INCHANGE</u> <table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	INCHANGE														
MILIEU HUMAIN															
<u>Foncier :</u> Le foncier est localisé au niveau de la ZAC		Maitrise du foncier : sans objet	Maitrise du foncier : La modification du zonage n'entrainera pas de modification sur le foncier.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	INCHANGE														
<u>Bâti et activités économiques</u> Localisation de l'îlot dans des zones déjà urbanisées regroupement des activités économiques.		Impact inchangé	Commerces : impact inchangé La modification du zonage de nature à influencer les zones urbaines ou activités économiques en place	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	INCHANGE														
<u>Vie de quartier et équipements</u> Localisation de l'îlot dans des zones déjà urbanisées regroupement des équipements et participent à la vie de quartier.		Impact inchangé	Modification du cadre de vie : Impact inchangé La modification du zonage n'est pas de nature à influencer la vie de quartier.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	INCHANGE														
QUALITE DU SITE															
<u>Commodité du voisinage</u> Ambiance sonore correspondant à une vie résidentielle.		Impact inchangé	Modification de l'ambiance sonore : Impact inchangé La modification du zonage n'influencera pas l'ambiance sonore ou le trafic.	<table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td colspan="3">INCHANGE</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	INCHANGE		
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	INCHANGE														
<u>Paysage</u> Milieu littoral comprenant de la savane à Niaoulis. Zone basse relativement protégée des points de vue depuis la mer de par la présence de la mangrove.		Mesure du PAZ de 2015 sur la bande littorale du secteur 5A et 5B était de conserver une bande de végétation existante en fond de parcelle en contact entre le zonage ZNL et ZUB.  Cette mesure n'est à ce jour pas respecter.	Modification visuelle :  Modification très limitée de la perception visuelle depuis la mer. Les emprises modifiées sont en zones planes et cachées par la mangrove en aval	<u>Impact direct, permanent, ponctuel et d'intensité faible.</u> <table><tr><td>Impact</td><td>Intensité</td><td>Étendue</td><td>Durée</td></tr><tr><td>Direct</td><td>Faible</td><td>Ponctuelle</td><td>Permanente</td></tr></table>				Impact	Intensité	Étendue	Durée	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente
Impact	Intensité	Étendue	Durée												
Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente												
				La suppression du double zonage pourrait induire une ouverture visuelle sur la ZAC. Toutefois cet impact visuel es déjà en place et lié à la création de la ville. La suppression											



RAPPEL DES ENJEUX PAR THÉMATIQUE	IMPACT AVEC LE ZONAGE DU PAZ DE 2015	NATURE DE L’EFFET DU ZONAGE DU PAZ DE 2020	QUALIFICATION DE L’IMPACT A LA SUPPRESSION DU DOUBLE ZONAGE
			<p>point bas de ce double zonage n’aura peu d’incidences sur l’impact global de la ZAC. Des mesures seront mises en place.</p> <p><b>L’impact brut attendu est <u>FAIBLE</u>.</b></p>

# Chapitre IV

# Éviter, Réduire et Compenser



## 1 MESURES D'ÉVITEMENT

Les modifications du PAZ et RAZ étant de l'ordre de l'ajustement de zonage, aucune mesure d'évitement n'est nécessaire.

## 2 MESURES RÉDUCTRICES

### 2.1 RAPPEL DES MESURES RÉDUCTRICES EN PHASE CHANTIER

Les modifications du PAZ et RAZ ne concernent pas les travaux de la ZAC. Le projet vise un ajustement des zonages au sein de la ZAC sans incidences sur les emprises existantes. Le tableau suivant présente donc « pour rappel » les mesures déjà effectives en phase chantier de viabilisation et applicables pour les travaux à venir.

**Tableau 4 : Rappel des mesures réductrices déjà mise en place en phase travaux**

MR1 : suivi environnemental de chantier de viabilisation primaire	MR2 : suivi annuel environnemental de la ZAC
<p><b>OBJET : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT EN PHASE CHANTIER</b></p> <p>Mise en place d'un suivi s'opérant au niveau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>des avant-projets de la viabilisation des ZAC afin de définir les sensibilités et enjeux et de préconiser des mesures à intégrer au projet ou à mettre en œuvre.</li> <li>des projets SECAL avec la mise en place de plan de gestion des eaux (assistance à maîtrise d'ouvrage)</li> <li>la sensibilisation et l'accompagnement des aménagements au sein des ZAC par le biais de fiches d'accompagnement.</li> </ul> <p><b>PROCÉDURE MISE EN PLACE :</b> L'actuel suivi environnemental a été renforcé en associant le pilote environnement de la ZAC et l'ensemble des intervenants déjà en place (conducteurs de travaux SECAL, pilote etc...) sur les deux ZAC. Ainsi lorsque la <b>SECAL est maître d'ouvrage (pour les chantiers d'équipements publics)</b>, en phase études (pendant le DCE), un <b>Plan de gestion des eaux et une note environnementale</b> seront établis et devront être respectés par les constructeurs. En phase travaux, les conducteurs de travaux SECAL et le pilote devront <b>transmettre au pilote environnement, les chantiers en voie de démarrage et le retour sur les fiches d'accompagnements</b> émises. <b>L'acquisition de terrains</b> par les promoteurs sera <b>communiquée par la SECAL</b> au pilote environnement en vue d'établir une <b>démarche chantier vert et d'anticiper son suivi</b>. Pour <b>l'acquisition de terrains par des privés</b>, des <b>préconisations de type « démarche chantier vert »</b> leurs seront transmises par des fiches de sensibilisation. Ce positionnement montrerait la volonté forte de la SECAL d'une prise en compte de l'environnement durant la phase chantier à l'ensemble des entreprises et des maîtres d'ouvrage officiant sur le secteur. Le <b>Pilote Environnement</b> a donc dans cette configuration un <b>rôle de suivi</b> comme sur les deux dernières missions associé à un <b>rôle de coordination</b> qui viserait à collecter et hiérarchiser pour action ou non toutes les infractions relevées sur site par les conducteurs de travaux SECAL ou le pilote. Le pilote environnement dressera un constat par l'émission d'une <b>fiche dite « d'accompagnement »</b> à chaque infraction relatée, réunion suivie (CR), ou aide à préparation de chantier vert. À partir de là, 2 actions pourront alors être mises en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une action directe visant à faire un suivi de cette pollution, mettre en place de mesures correctrices adaptées et immédiates et enfin de réaliser un suivi et adaptations des mesures si nécessaires</li> <li>Une action indirecte visant à sensibiliser et communiquer face à une telle pollution aux entreprises</li> </ul>	<p><b>OBJET : DRESSER UNE CARTOGRAPHIE DE LA ZAC CHAQUE ANNEE A UN INSTANT « T »</b></p> <p>Dans le cadre de l'aménagement des ZAC PANDA et DUMBEA SUR MER, sur la commune de DUMBEA, un programme de suivi et de surveillance de l'environnement a été défini dans le but de contrôler les impacts des projets sur leur périmètre d'influence. Ce suivi est défini pour une durée de 10 ans afin de couvrir la période de viabilisation des projets.</p> <p>Une première campagne a débuté en août 2008 afin de réaliser l'état « zéro » du suivi en phase de pré-construction des ZAC. Cette première campagne portait sur 50 stations de suivi (2008).</p> <p>Une équipe pluridisciplinaire sous le couvert d'un bureau d'études permet d'évaluer les perturbations du milieu naturel en se basant sur des indicateurs tels que la qualité des eaux, la qualité des sédiments, l'état de santé de la mangrove, l'état de santé des communautés marines, l'évolution de l'avifaune, l'état de santé de la forêt sèche et le suivi des espèces envahissantes.</p> <p>Ce suivi annuel suit les paramètres suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la qualité des eaux : 6 stations ;</li> <li>la qualité des sédiments : 14 stations ;</li> <li>l'état de santé de la mangrove : 20 stations ;</li> <li>l'état de santé des communautés marines : 4 stations ;</li> <li>l'évolution de l'avifaune : 24 stations ;</li> <li>la forêt sèche : 8 stations</li> <li>l'évolution des espèces envahissantes : 8 stations.</li> </ul>

### MR3 : charte « chantier responsable » de la SECAL

#### OBJET : CONTRACTUALISER LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT AU NIVEAU DES MARCHES DE VIABILISATION

Cette charte s'adresse aux seuls chantiers réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la SECAL (viabilisation primaire, infrastructure et espaces publics, équipements de proximité, etc.) et non aux chantiers sous maîtrise d'ouvrage exercée soit par des porteurs de projet privés (habitat, activités, etc.), soit par des collectivités (Province sud, Ville de Dumbéa, etc.).

Cette charte s'inscrit dans la continuité de la stratégie de la SECAL en matière environnementale, développée sur les ZAC de Dumbéa sur mer et de Panda, et notamment au travers de deux volets de missions confiées à des prestataires experts en la matière : une mission de suivi environnemental annuel des ZAC ; une mission de surveillance environnementale des chantiers mis en œuvre sur les ZAC (avec visites, production de fiches-actions, travaux anticipatoire ou de remise en état).

Cette charte « SECAL Chantiers Responsables » se veut complémentaire de la Charte Chantier Vers portée par la CCI ; à laquelle la SECAL adhèrera en tant que maître d'ouvrage, sur les chantiers identifiés. La charte 'SECAL Chantiers Responsables ' se veut plus précise et particulièrement adaptée au contexte des ZAC de Dumbéa sur mer et de Panda en intégrant des éléments spécifiques propres aux sites d'intervention, et aux diagnostics issus de la mission de suivi environnemental annuel des ZAC et de la mission de surveillance environnementale des chantiers sur les deux ZAC.

#### **Dans le cadre de la présente opération, les cibles retenues pour la charte Chantiers Responsables des ZAC sont les suivantes :**

Cible n°1 – Gestion différenciée des déchets	Cible n°3 – Gestion des eaux de ruissellement
Cible n°2 – Limitation des pollutions	Cible n°4 – Voisinage
	Cible n°5 – Paysage et Biodiversité

Pour définir quel ouvrage doit être mis en place, une analyse préalable est faite sur la sensibilité des milieux récepteurs et de la nature des travaux. Il s'en dégage l'impact potentiel pouvant être émis par type chantier.



## 2.2 MESURES RÉDUCTRICES LIÉES AUX MODIFICATIONS DU PAZ ET RAZ DE DUMBÉA SUR MER

**MR4 : plantation de 5 m de large obligatoire en fond de parcelle sur les zones n'ayant plus de double zonage sur du ZNL**

**OBJET : IMPOSER UNE BANDE DE 5 M DE LARGE EN FOND DE PARCELLES SUR LES ZONES ZUAB ET ZUB LIMITROPHES EN ZNL**

Dans le cadre du PAZ de 2015, l'objectif du double zonage en fond de parcelle devait permettre la préservation d'une bande végétale de 5 mètres sur le parcellaire privé ayant une interface avec les ZNL.

Le bilan montre que cette réglementation de double zonage a mal été interprétée et de fait non respecté.

Le nouveau PAZ de 2020 supprime ce double zonage au niveau des zones du littoral des secteurs 5A et 5B. Cette modification a induit une nouvelle réglementation par le nouveau RAZ. Il impose la réalisation d'une bande d'espaces verts de 5 mètres de large à partir des du fond de parcelle. Ainsi les articles 7.2 « limite du fond de parcelle » du RAZ de 2020 ont été modifiés pour réduire l'impact au niveau de ces lots limitrophe à la ZNL.

### Les articles 7.2 ZUAB et ZUB ont donc été revu de la manière suivante :

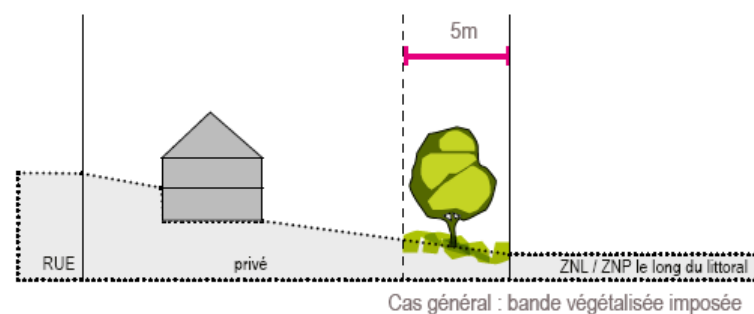
« Lorsqu'un fond de parcelle est en contact avec une zone ZNP ou ZNL faisant l'interface avec le littoral, il est imposé la réalisation d'une bande d'espace vert planté de 5 mètres de large à partir de la limite parcellaire en contact avec les zones citées.

Aucun ouvrage n'est autorisé à l'intérieur de cette bande d'espace vert, sauf les ouvrages de soutènement (mur, enrochement, gabion, etc.) et les clôtures. Ces aménagements seront alors réalisés dans le cadre des prescriptions du CPAUPE de la ZAC de Dumbéa sur mer. »

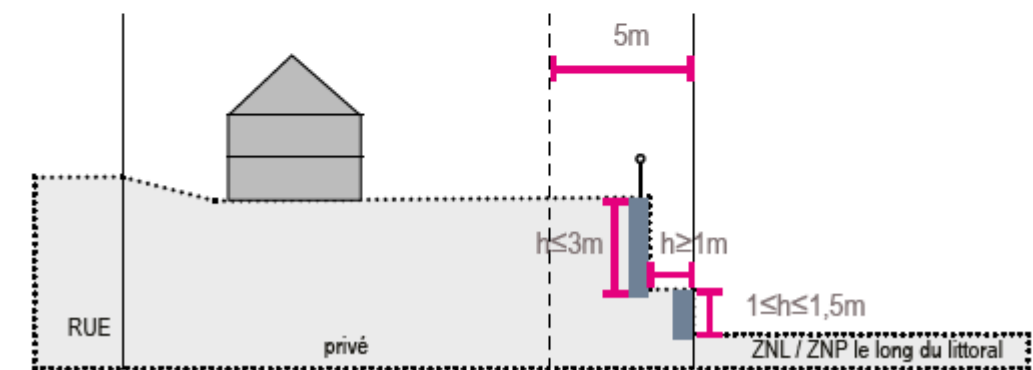
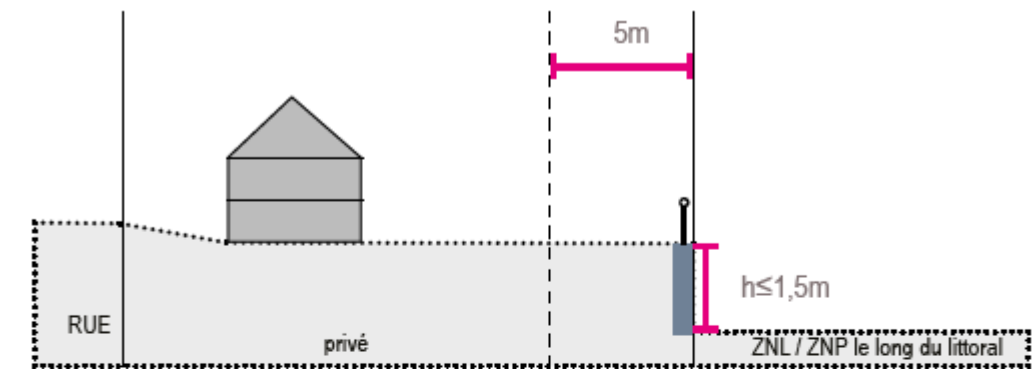
Afin de renforcer cette interface entre les habitations et les zones littorales du secteur 5 A et B, le CPAUPE au travers de l'article 2.1 « démarche environnementale et paysagère » prescrit :

Les parcelles situées en contact avec les zones ZNP ou ZNL le long du littoral doivent obligatoirement prévoir une bande végétalisée de 5,0 mètres calculée à partir de la limite de fond de parcelle.

Dans le cas où un ouvrage de soutènement est nécessaire, le premier talus, mur, gabion ou enrochement, identifiés à partir de la limite de fond de parcelle, n'excédera pas 1,5 mètre de hauteur. Les ouvrages suivants reprendront les prescriptions générales, à savoir 3,0 m de hauteur maximum et 1,0 m de replat minimum. Les replats seront densément végétalisés. Les clôtures s'implanteront, non pas en limite de parcelle, mais en retrait, sur le point le plus haut de l'ouvrage.



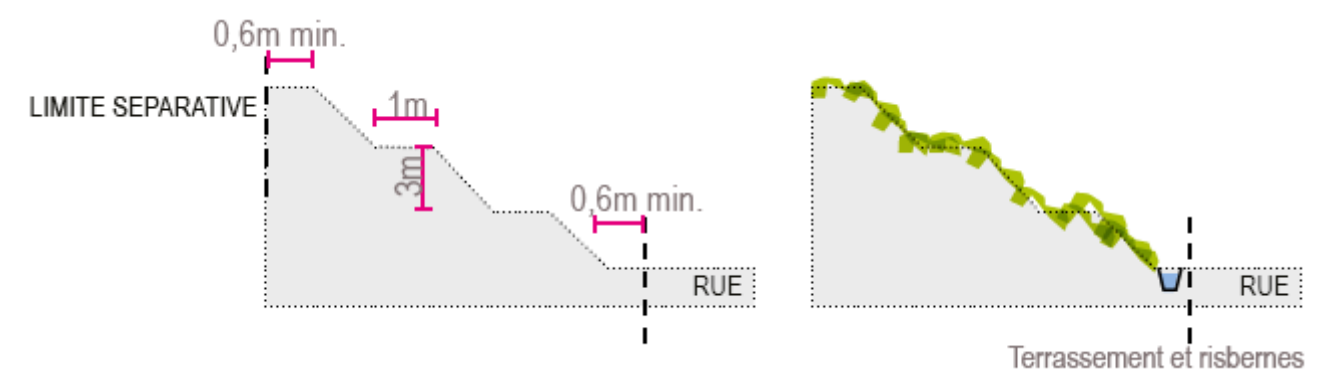
Cas général : bande végétalisée imposée



Cas particulier : Ouvrage de soutènement

### Interdiction de l'article

Dans cette zone d'interface entre les parcelles et le milieu naturel, il sera autorisé des talus en gradins et non en un seul tenant. Ces talus de soutènement seront plantés pour les stabiliser. Les talus devront dépasser une largeur de risbermes de 1m minimum pour une hauteur de 3m (prescriptions RAZ) pour permettre leur inscription dans le site par végétalisation.



Terrassement et risbermes

En plus de la mise en œuvre de la bande de 5 m en fond de parcelle sur les zonages limitrophes au littoral, le CPAUPE impose un accès au rivage restant ouvert et public pour les parcelles mitoyennes aux zones de pas géométriques (DPM). Cette dernière mesure permet de garantir la continuité de l'accès au littoral.

## MR5 : Renforcement de la palette végétale dans les projets paysagers

### OBJET : PRESCRIRE DES PALETTES VEGETALES AU NIVEAU DES ILOTS D'ESPACES VERTS PUBLICS QU'AU NIVEAU DES HABITATIONS

Le Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères et environnementales (CRAUPE) est un document complémentaire remis à chaque acquéreur au moment de la vente, à portée pédagogique, qui vient préciser, secteur par secteur, les objectifs de qualité urbaine et architecturale de la ZAC de Dumbéa sur mer.

Il définit notamment pour chaque secteur :

- les prescriptions urbaines,
- les prescriptions architecturales,
- les prescriptions paysagères, comprenant une palette végétale composée d'espèces endémiques.

D'une manière générale, l'ensemble des plantations au sein de la ZAC comprendront des essences endémiques de forêt sèche.

Des essences à fruits comme le bananier, le taro, l'oranger sauvage, le pommier kanak compléteront la palette et foisonneront dans l'espace public comme chez les habitants. Ainsi, le choix des essences privilégiera la palette extrêmement riche de la végétation endémique et prendra soin de ne pas introduire d'espèces qui seraient susceptibles de menacer la biodiversité et l'équilibre écologique de l'île. Les essences seront ainsi naturellement adaptées au milieu et nécessiteront un entretien minimum.

*Aleurites maluccana (A)*

*Cerberas manghas*

*Dodonea viscosa (A)*

*Gardenia operculata (A)*

*Metrosideros operculata (E)*

*Mimusops elengi var. Parvifolia (E)*

*Musa troglodytarum*

*Oxera sulfurea (E)*

*Terminalia cherrieri (E)*

*Jasminum simlicifolium*

*Pittosporum coccineum (E)*

**Le CRAUPE recommande que les espèces végétales plantées seront composées au minimum à 60 % d'espèces endémiques, rares ou menacées en zone ZUL; 70% en zone ZNL et 80% en zone ZNP.**

**En parallèle, ce document proscriit les espèces envahissantes.**

**L'annexe 5** présente la liste des espèces préconisées à planter et celles proscrites.

## MR6 : limitation des impacts liés aux constructions en ZUL

### OBJECTIF : PRÉSERVER CES LIEUX DESTINÉS AUX VOCATIONS RÉCRÉATIVES ET DE PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

**Le CRAUPE identifie les zones ZUL comme des espaces tampons permettant de limiter les risques environnementaux :**

- Il constitue un espace de transition 'vert'.
- Il constitue la représentation de Dumbéa sur mer depuis la Voie Express.
- Il permet des usages spécifiques sur le Domaine Public Maritime.
- Il intègre l'urbanisation à son environnement par des éléments paysagers et environnementaux, notamment grâce aux continuités mises en place sur les pentes du réservoir.
- Il réduit l'impact des risques et le ruissellement des eaux pluviales sur les pentes du réservoir.

En termes d'implantation des constructions dans les ZUL ainsi que dans les zones ZNP et ZNL, les matériaux devront privilégier les constructions en bois et démontables.

**Cette mesure permettra de limiter les impacts potentiels liés aux constructions de 100m<sup>2</sup> en ZUL dans les 5 zones intégrées dans les modifications du PAZ ET RAZ 2020.**

Une **seconde mesure a été intégrée au CRAUPE** pour les zones dites « sensibles ». Elles correspondent aux zones en ligne de crête, ou localisées proche d'écosystèmes d'intérêt patrimonial ou comprenant des espèces protégées identifiées au sein de la ZAC de Dumbéa sur mer.

Le document présente la nécessité de se **conformer à la réglementation du code de l'Environnement** de la province sud en matière d'autorisation ou déclaration de défrichement, ou dérogation de porter atteintes aux écosystèmes et/ou aux espèces protégées.

Il présente la nécessité de réaliser une **réunion de pré-cadrage avec les services de la DDDT** pour les porteurs de projets ayant l'intention de réaliser un projet à proximité et/ou localisés sur une zones sensibles (cf. annexe 7)

**Cette seconde mesure permettra de contrôler et garantir la limitation des impacts potentiels notamment sur les 5 zones du littoral modifiées en ZUL.** Rappelons qu'à ce stade, les projets restent inconnus en termes d'implantation ou destination précise.



## MR7 : Prescription sur les modalités d'éclairage

### OBJET : RECOMMANDER UN TYPE D'ECLAIRAGE ADAPTE DANS LES LIEUX PUBLICS

Dans le cadre des aménagements du littoral et des espaces publics, les candélabres respecteront les caractéristiques des éclairages actuels de la ZAC :

- Sur la hauteur (variable en fonction des secteurs)
- Sur l'orientation des faisceaux lumineux : orientation vers le sol

Actuellement les éclairages de la ZAC sont de type « sodium » mais une volonté de la Ville est changer cet éclairage au profit de LED.

Cette mesure permet de :

- conforter la réduction d'impact sur la pollution lumineuse : limitation entre autres des gênes pour l'avifaune.
- limiter la fréquentation de certaines zones la nuit.

Ainsi, pour renforcer ces orientations le CRAUPE intègre la notion d'éclairage et les préconisations du document « Économisons notre énergie et protégeons la biodiversité calédonienne : réduire les pollutions lumineuses », réalisé par la SCO.

Le document est annexé au CRAUPE et présenté en **annexe 6** du présent document.

## MR8 : Cadrage de la fréquentation des zones ND ou littorales

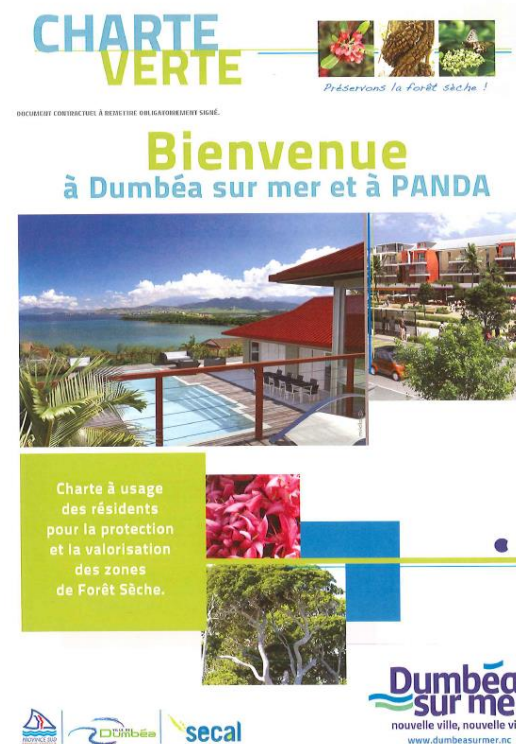
### OBJET : LIMITER L'IMPACT SUR LA VEGETATION RIVERAINE ET SENSIBILISER LES POPULATIONS

Ces zones sont aménagées mais cadrées par leur usage. En effet, elles correspondent aux espaces naturels à conserver tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables.

Depuis 2011, la SECAL a mis en place des programmes de sensibilisation pour la population et au niveau des équipements scolaires. Ils renseignent sur la fragilité du milieu naturel bordant la ZAC (notamment la forêt sèche).

Des campagnes de replantation sont également réalisées pour impliquer la population de la ZAC à son milieu environnement. Enfin, pour limiter les passages sauvages dans les zones naturelles, des jardins familiaux sont mis à disposition au sein de la ZAC.

Une charte verte a été élaborée par la SECAL pour la sensibilisation des populations riveraines de formations végétales. Elle comprend notamment des articles sur lesquels s'engagent les riverains de la ZAC.



### 3 ESTIMATIONS SOMMAIRES DES DÉPENSES

	Coût
MR1 : suivi environnemental de chantier de viabilisation primaire	Intégré à la gestion de la ZAC et aux marchés VRD
MR2 : suivi annuel environnemental de la ZAC	Intégré à la gestion de la ZAC
MR3 : charte « chantier responsable » de la SECAL	Intégré aux marchés des entreprises
MR4 : plantation de 5 m de large obligatoire en fond de parcelle sur les zones n'ayant plus de double zonage sur du ZNL	Coût imputable aux propriétaires foncier
MR5 : Renforcement de la palette végétale dans les projets paysagers	Intégré à la gestion de la ZAC
MR6 : limitation des impacts liés aux constructions en ZUL	Intégré à la gestion de la ZAC
MR7 : Prescription sur les modalités d'éclairage	Intégré à la gestion de la ZAC
MR8 : Cadrage de la fréquentation des zones ND ou littorales	Intégré à la gestion de la ZAC



## 4 BILAN DES IMPACTS RÉSIDUELS LIÉS AUX MODIFICATIONS DU PAZ ET RAZ 2020

THEMATIQUE	Compartime nt impacté	Précision (si nécessaire)	Enjeux & Contraintes	EFFET ATTENDU				EVALUATION				Impact brut	SEQUENCE ERC			Impact résiduel	
				Nature de l'effet	Description	Quantification	Degré de perturbation	Type	Intensité	Étendue	Durée		N°	Description	Indicateur		
MILIEU NATUREL TERRESTRE																	
ZONES DE PROTECTION REGLEMENTEES	Absence de zone de protection réglementée		NUL	Perturbation d'un espace protégé				AUCUN IMPACT	INCHANGE							SANS OBJET	
COUVERT VEGETAL	Fourrés à faux mimosas	zone 1, zone 3,	Faible	Défrichement			Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE	MR5	Renforcement de la palette végétale dans les projets paysagers	Liste des végétaux endémiques et autochtones à 60%	FAIBLE	
	Formation à faux poivrier	zone 4	Faible	Défrichement			Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE				FAIBLE	
	Formation à faux poivrier et <i>Excoecaria agallocha</i>	zone 2	Faible	Défrichement			Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE	MR6	limitation des impacts liés aux constructions en ZUL	Construction en bois démontable Zones sensibles soumis à réunion de cadrage avec la DDDT	FAIBLE	
	Patch à <i>Excoecaria agallocha</i>	zone 4	Faible	Défrichement			Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE				FAIBLE	
	Formation herbacée secondaire	zone 4	Faible	Défrichement			Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE				FAIBLE	
	Layon herbacé	zone 3	Faible	Défrichement			Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE				FAIBLE	
	Formation arbustive secondaire	zone 3, zone 5	Moyen	Défrichement		100 m² par zone	Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE	MR5	Renforcement de la palette végétale dans les projets paysagers	Liste des végétaux endémiques et autochtones à 60%	FAIBLE	
	savane	zone 1, zone 2, zone 3, zone 5	Moyen	Défrichement			Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE				FAIBLE	
		savane	Collège	Moyen	Régularisation de défrichement	Diminution du défrichement lié à la régularisation du collège Apogoti à :	3908 m²	Faible	Direct				POISITIF	MR5	Renforcement de la palette végétale dans les projets paysagers	Liste des végétaux endémiques et autochtones à 60%	POISITIF
		savane	Église	Moyen		Régularisation de l'église avec défrichement supplémentaire de :	1180m²	Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	POISITIF				POISITIF

THEMATIQUE	Compartiment impacté	Précision (si nécessaire)	Enjeux & Contraintes	EFFET ATTENDU				EVALUATION				Impact brut	SEQUENCE ERC			Impact résiduel
				Nature de l'effet	Description	Quantification	Degré de perturbation	Type	Intensité	Étendue	Durée		N°	Description	Indicateur	
	savane	Suppression double zonage	Moyen	Défrichement	Défrichement lié à la suppression du double zonage	10437 m²	Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE	MR4	Plantation de 5 m de large obligatoire en fond de parcelle	Plantation de 5 m d'espèces endémique à 70%	FAIBLE
ECOSYSTEME D'INTERET PATRIMONIAL	Mangrove		Faible	Chenalisation	Pas d'emprises sur cet EIP pour la modification du PAZ et RAZ sur la Mangrove Pas de modification de débits		AUCUN IMPACT	Indirect				INCHANGE				
	Forêt sèche	Écosystème dégradé par une forte présence de fourrés et d'espèces envahissantes	Moyen	Défrichement	Présence uniquement en zone 3 du schéma d'aménagement du littoral Création d'un parc découverte écosystème Contrôle des ouvertures sur ce milieu	0	Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE	MR5	Renforcement de la palette végétale dans les projets paysagers	Liste des végétaux endémiques et autochtones à 60%	FAIBLE
													MR6	limitation des impacts liés aux constructions en ZUL	Construction en bois démontable Zones sensibles soumis à réunion de cadrage avec la DDDT	FAIBLE
ERM VEGETALE	Forêt sèche		Moyen	Défrichement	Présence ERM végétales uniquement en zone 3 du schéma d'aménagement du littoral		Faible	Indirect	Faible	Locale	Permanente	MODERE	MR5	Renforcement de la palette végétale dans les projets paysagers	Liste des végétaux endémiques et autochtones à 60%	FAIBLE
													MR6	limitation des impacts liés aux constructions en ZUL	Construction en bois démontable Zones sensibles soumis à réunion de cadrage avec la DDDT	FAIBLE
AVIFAUNE	avifaune ubiquiste commune	présence d'espèces protégées par le CODENV mais à large répartition	Faible	Dérangement	Éclairage potentiel lié aux aménagements liés du schéma du littoral	5 zones	Faible	Indirect	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE	MR7	Prescription sur les modalités d'éclairage	Orientation du faisceau lumineux vers le sol LED	FAIBLE



THEMATIQUE	Compartiment impacté	Précision (si nécessaire)	Enjeux & Contraintes	EFFET ATTENDU				EVALUATION				Impact brut	SEQUENCE ERC			Impact résiduel
				Nature de l'effet	Description	Quantification	Degré de perturbation	Type	Intensité	Étendue	Durée		N°	Description	Indicateur	
EEA	Fourmies envahissantes		Faible	Dissémination de fourmis envahissantes	Décapage réutilisé au droit des espaces verts.	Évacuation des déblais vers une zone autorisée	AUCUN IMPACT	Direct				INCHANG E				SANS OBJET
MILIEU PHYSIQUE																
MORPHOLOGIE	Relief	zone plane	Faible	Déblais/Remblais	Pas de remblaiement Zones quasiment toutes terrassées		Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE				FAIBLE
HYDROLOGIE	Débits		Faible	Augmentation des débits liée à l'imperméabilisation	Pas de modification des bassins versants par rapport au projet du PAZ 2015		AUCUN IMPACT	Direct				INCHANG E				SANS OBJET
QUALITE DES EAUX	Baies	Réseaux séparatifs	NUL	Macro-déchets, MES, hydrocarbures, métaux	Pas de modification de rejets par rapport au projet du PAZ 2015		AUCUN IMPACT	Direct				INCHANG E				SANS OBJET
RISQUES NATURELS	Absence de zone inondable au niveau de la ZAC		NUL				AUCUN IMPACT	Direct				INCHANG E				SANS OBJET
	Incendie	Fréquentation des zones vierges et éloignées de l'urbanisation	Moyen	Fréquentation	Zones vierges ou éloignées de l'urbanisation non comprises dans les modifications du PAZ 2020		Faible	Indirect	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE	MR7	Prescription sur les modalités d'éclairage	Orientation du faisceau lumineux vers le sol LED	FAIBLE
	Montée des eaux	Uniquement zone littorales	Faible	Urbanisation	Pas de modification d'implantation de zone urbaine rapport au projet du PAZ 2015		AUCUN IMPACT					INCHANG E	MR8	Cadrer la fréquentation des zones ND ou littorales	Sensibilisation	SANS OBJET
MILIEU HUMAIN																
FONCIER	DPM	Église	Faible	Régularisation de foncier	Mettre à jour le foncier en fonction de l'emprise du déclassement du lot 105 (arrêté n°1208-2015/ARR/DFA du 8/09/15)		AUCUN IMPACT	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	INCHANG E				SANS OBJET
		Zone du littoral	Faible	Aménagement	Uniquement les 5 zones concernées par le schéma d'aménagement du littoral : DAODPM		Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE				SANS OBJET
BATI/ ACTIVITES ECONOMIQUES	Milieu urbanisé nécessitant des ajustements		Fort	Constructibilité des terrains	Besoin d'ajustement du zonage pour la constructibilité des terrains		Forte	Direct	Forte	Ponctuelle	Permanente	POSITIF				POSITIF

THEMATIQUE	Compartiment impacté	Précision (si nécessaire)	Enjeux & Contraintes	EFFET ATTENDU				EVALUATION				Impact brut	SEQUENCE ERC			Impact résiduel
				Nature de l'effet	Description	Quantification	Degré de perturbation	Type	Intensité	Étendue	Durée		N°	Description	Indicateur	
QUALITE DE VIE ET EQUIPEMENTS ET OCCUPATION DES SOLS			Fort		Besoin d'ajustement du zonage Régularisation du zonage par rapport au foncier		Faible	Direct	Moyenne	Locale	Permanente	POSITIF				POSITIF
	Jardins vivriers		Faible	Délocalisation de l'activité	Emprise du projet hors cultures vivrières		Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE	MR6	limitation des impacts liés aux constructions en ZUL	Construction en bois démontable	FAIBLE
	Plantations et jardins		Faible		Adaptation potentielle des projets par zone		Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE			Zones sensibles soumises à réunion de cadrage avec la DDDT	FAIBLE
	pistes		Faible		Réutilisation des pistes existantes		Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE				FAIBLE
COMMODITES DU VOISINAGE	TRAFIC		Faible		Augmentation du trafic et stationnement		Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE A INCHANG E				FAIBLE A INCHANG E
	BRUIT		Faible		Augmentation du trafic		Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE A INCHANG E				FAIBLE A INCHANG E
	SANTE ET SALUBRIETE PUBLIQUE		Faible		Fréquentation		Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE A INCHANG E				FAIBLE A INCHANG E
QUALITE DU SITE																
PATRIMOINE CULTUREL	Monument historique			Co-visibilité	Absence de monument historique au niveau de la ZAC		AUCUN IMPACT					SANS OBJET				SANS OBJET
PAYSAGE	littoral pour les zones du littoral		Faible	Impact visuel	Modification des équilibres visuels	Pas de modification des lignes de crêtes modifications portant sur les zones basses de la ZAC	Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	POSITIF	MR4	Plantation de 5 m de large obligatoire en fond de parcelle	Plantation de 5 m d'espèces endémique à 70%	POSITIF
	Urbain pour les équipement et lieux de culte		Faible	Impact visuel	Modification des équilibres visuels	Pas de modification des lignes de crêtes modifications portant sur les zones basses de la ZAC	Faible	Direct	Faible	Ponctuelle	Permanente	FAIBLE	MR5	Renforcement de la palette végétale dans les projets paysagers	Liste des végétaux endémiques et autochtones à 60%	POSITIF



## 5 MESURES COMPENSATOIRES

---

Dans le cadre du nouveau PAZ et RAZ de 2020, les modifications apportées sont de type :

- Ajustement de foncier pour constructibilité de lots sur des zones déjà urbanisées,
- Régularisation de foncier
- Suppression du double zonage en ZNL limitrophe avec des zonages de type ZUAB ou ZUB ;
- Changement de 5 zones de ZNL et ZUL pour la mise en œuvre du schéma d'aménagement du littoral.

Les mesures intégrées au RAZ (soit directement dans le document réglementaire, soit au travers du CRAUPE ou du CPAUPE) permettent de réduire cet impact par :

- MR4 : plantation de 5 m de large obligatoire en fond de parcelle sur les zones n'ayant plus de double zonage sur du ZNL
- MR5 : Renforcement de la palette végétale dans les projets paysagers
- MR6 : limitation des impacts liés aux constructions en ZUL
- MR7 : Prescription sur les modalités d'éclairage
- MR8 : Cadrage de la fréquentation des zones ND ou littorales

---

Les modifications du PAZ et RAZ 2020 ne sont pas de nature à engendrer des impacts environnementaux supplémentaires par rapport à l'ancien programme de 2015. Aucune mesure compensatoires ne sera mises en place.

---

# Chapitre V

# Méthodologie



Ce chapitre porte sur l'analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement. Il a aussi pour but d'éclairer le public, les services instructeurs, sur la démarche adoptée, notamment en mentionnant les difficultés rencontrées pour établir cette évaluation.

La méthodologie d'évaluation des enjeux de l'état initial et des effets du projet sur l'environnement s'appuie sur la connaissance des milieux traversés et la mesure des enjeux au regard des caractéristiques spécifiques du projet.

Ce document correspond à **une mise à jour des études d'impacts précédentes**. En effet, la ZAC a fait l'objet de plusieurs études d'impact dont la première pour le dossier de création de la ZAC (cf. historique en début d'étude). Rappelons que cette étude est due au titre du code de l'urbanisme mais doit se conformer à l'article 130-4 du CODENV.

Les modifications du PAZ et RAZ étant de faibles ampleurs et en quasi-totalités sur du foncier déjà urbanisé, il a été évalué uniquement les modifications pouvant avoir un effet sur l'environnement.

Ainsi, une visite de terrain a été réalisée par Nathan Eltabet de Bioeko Consultant spécialisé dans la gestion et la préservation des milieux naturels. L'objectif était d'évaluer les formations végétales devant d'être impactées par les modifications du nouveau PAZ et qui n'avaient pas fait l'objet de caractérisation lors de l'étude de 2015 (absence de projet sur ces zones).

## 1 MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

Comme précisé en préambule de l'étude d'impact, l'analyse a porté uniquement sur les zones faisant l'objet de modifications par rapport aux précédentes études d'impacts environnementales.

L'analyse de l'état initial du site est réalisée par thèmes qui sont choisis en fonction d'une part, des impacts potentiels engendrés par les futurs aménagements et d'autre part, de la physionomie générale du site. Ce sont notamment le milieu physique, le milieu naturel, le milieu humain (habitat, activités), le patrimoine et le paysage.

Thématique	Méthodes	Supports
Contexte hydrologique	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise à jour des données</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Parcellaire ZAC</li> <li>➤ Avancée de l'urbanisation de la ZAC</li> </ul>
Aléas naturels	Identification des aléas sur le périmètre d'étude et des risques	
Localisation de l'implantation du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Recueil de données auprès de l'administration compétente (DDDT).</li> <li>➤ Identification et cartographie des zones dites « réglementaires » et « non réglementaires »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Données cartographiques issues du portail de l'information géographique du gouvernement de Nouvelle-Calédonie (Géorep).</li> <li>➤ Shapefiles DDDT : extrait de la base de données espèces</li> <li>➤ Inventaires flore et herpétofaune, Endémia NC.</li> <li>➤ Shapefiles SECAL : données cartographiques de la mangrove réalisée lors du suivi annuel environnemental des milieux</li> </ul>
Habitats terrestres	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Recueil auprès de l'administration compétente (DDDT).</li> <li>➤ Reconnaissance botanique de terrain</li> <li>➤ Cartographie des formations végétales Identification et caractérisation des espèces appartenant à chaque formation avec une analyse sur le caractère des espèces : croisement avec le statut UICN, la protection au titre du code, sa répartition pour en définir son enjeu.</li> <li>➤ Identification des espèces envahissantes</li> <li>➤ Rapport du suivi annuel environnemental des milieux de la ZAC 2019</li> </ul>	<p>Shapefiles DDDT :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ extrait de la cartographie des milieux naturels.</li> <li>➤ extrait des zones clés de biodiversité (3DT).</li> </ul> <p>Shapefiles SECAL : suivi annuel environnemental des milieux</p>
Faune terrestre	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Recueil auprès de l'administration compétente (DDDT, Endémia)</li> <li>➤ ZICO et ZCB pour la sensibilité des espèces présentes dans le secteur</li> </ul>	<p>Shapefiles SECAL : suivi annuel environnemental des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Données cartographiques issues du portail de l'information géographique du</li> </ul>

	➔ Cartographie des enjeux	gouvernement de Nouvelle-Calédonie (Géorep).
Foncier	Recueil de données et synthèse DPM	Données cartographiques issues du portail de l'information géographique du gouvernement de Nouvelle-Calédonie (Géorep).
Occupation de sols	➔ Mise à jour de l'avancée de l'urbanisation de la ZAC	
Patrimoine culturel	➔ Mise à jour des données existantes	
Paysage	➔ Terrain de reconnaissance	Photographies prises lors de la visite de site

## 2 CARACTERISATION DES ENJEUX ET CONTRAINTES

**ENJEU** : portion du territoire qui, compte tenu de son état actuel, présente une valeur au regard des préoccupations écologiques/urbaines/paysagères. **Les enjeux sont indépendants de la nature du projet. Les enjeux ne peuvent à eux seuls représenter une image exhaustive de l'état initial du site d'implantation.** Ils n'ont pour objectif que de présenter les considérations et perceptions d'environnement pouvant influencer sur la conception des projets.

**CONTRAINTES** : Composante à prendre en compte ou enjeu à satisfaire (en fonction de l'objectif retenu) lors de la conception du projet. La notion de contrainte est plus particulièrement utilisée vis-à-vis des paramètres des Milieux physiques et humains.

### 2.1 LA COTATION DES ENJEUX ET DES CONTRAINTES

La cotation des enjeux & des contraintes

Enjeu/contrainte faible	Pas de frein au projet Pas de nécessité de prévoir des mesures in situ spécifiques
Enjeu modéré	Le projet doit intégrer cet enjeu ou cette contrainte dans sa conception selon la règle du « techniquement et économiquement acceptable au regard des enjeux ». On parle de mesures réductrices
Enjeu fort	Cet enjeu ou cette contrainte mérite de fortes modifications au sein même du projet pour être prise en compte (notion d'évitement à privilégier). En cas de force majeur, des mesures compensatoires peuvent être proposées.

## 2.2 UNE APPROCHE PAR MILIEU

### 2.2.1 MILIEU PHYSIQUE

Contrainte physique faible	Contrainte physique moyenne	Contrainte physique forte
Pente < 10 % Bonne stabilité de sols Matériaux en déblais réutilisables en réemploi Pas de nécessité de mettre en œuvre des mesures spécifiques type : préchargement, fondations profondes, substitution Bonne aptitude à l'aménagement des sols	10 % > pente > 30%     Zone humide ou cours d'eau à caractère temporaire Zone inondable alea moyen Présence d'une nappe aquifère de type captive	Pente > 30% Mauvaise stabilité de sols Matériaux en déblais non réutilisables en réemploi Nécessité de mettre en œuvre des mesures spécifiques type : préchargement, fondations profondes, substitution Risques de glissement, d'éboulement Zone humide ou cours d'eau à caractère permanent Zone inondable alea fort Présence d'une nappe aquifère libre

### 2.2.2 MILIEU NATUREL

Milieu sans priorité de conservation ou de faible importance pour la conservation de la biodiversité	Milieu d'intérêt important pour la conservation de la biodiversité	Milieu essentiel à la préservation de la biodiversité
Habitat perturbé et/ou fortement anthropisé	Habitat naturel jouant un rôle dans l'équilibre biologique du territoire (exemple : corridor écologique, ZICO) Habitat semi-naturel conservant un potentiel d'évolution positif	Espace naturel classé Habitat naturel à fort enjeu de conservation (exemple : écosystème d'intérêt patrimonial, zone humide d'eau, ripisylve)
Espèces floristiques introduites et/ou communes et/ou envahissantes	Espèces floristiques endémiques et/ou rares	Espèces floristiques rares et/ou menacées (au titre du Code de l'environnement ou des listes de protection internationales)
Espèce faunistique introduites et/ou communes et/ou envahissantes	Espèces faunistiques endémiques et/ou rares	Espèce faunistique rare et/ou menacée (au titre du Code de l'environnement ou des listes de protection internationales)

### 2.2.3 MILIEU HUMAIN

	Environnement humain à enjeu faible	Environnement humain à enjeu modéré	Environnement humain à fort enjeu
PUD	Emplacement réservé au PUD		Zones résidentielles et/ou touristiques au titre du PUD
Occupation	Habitat éparse – zone rurale	Habitat moyennement dense – Zone semi-rurale	Habitat dense – cœur de ville – quartiers résidentiels
	A Zone industrielle et/ou artisanale		Pôle économique – ERP – équipement public (loisirs, sportif, culturel) – pôle touristique
	Installations non classées, à déclaration, à autorisation simplifiée		Installation classée à Haut Risque Industriel et/ou Chronique

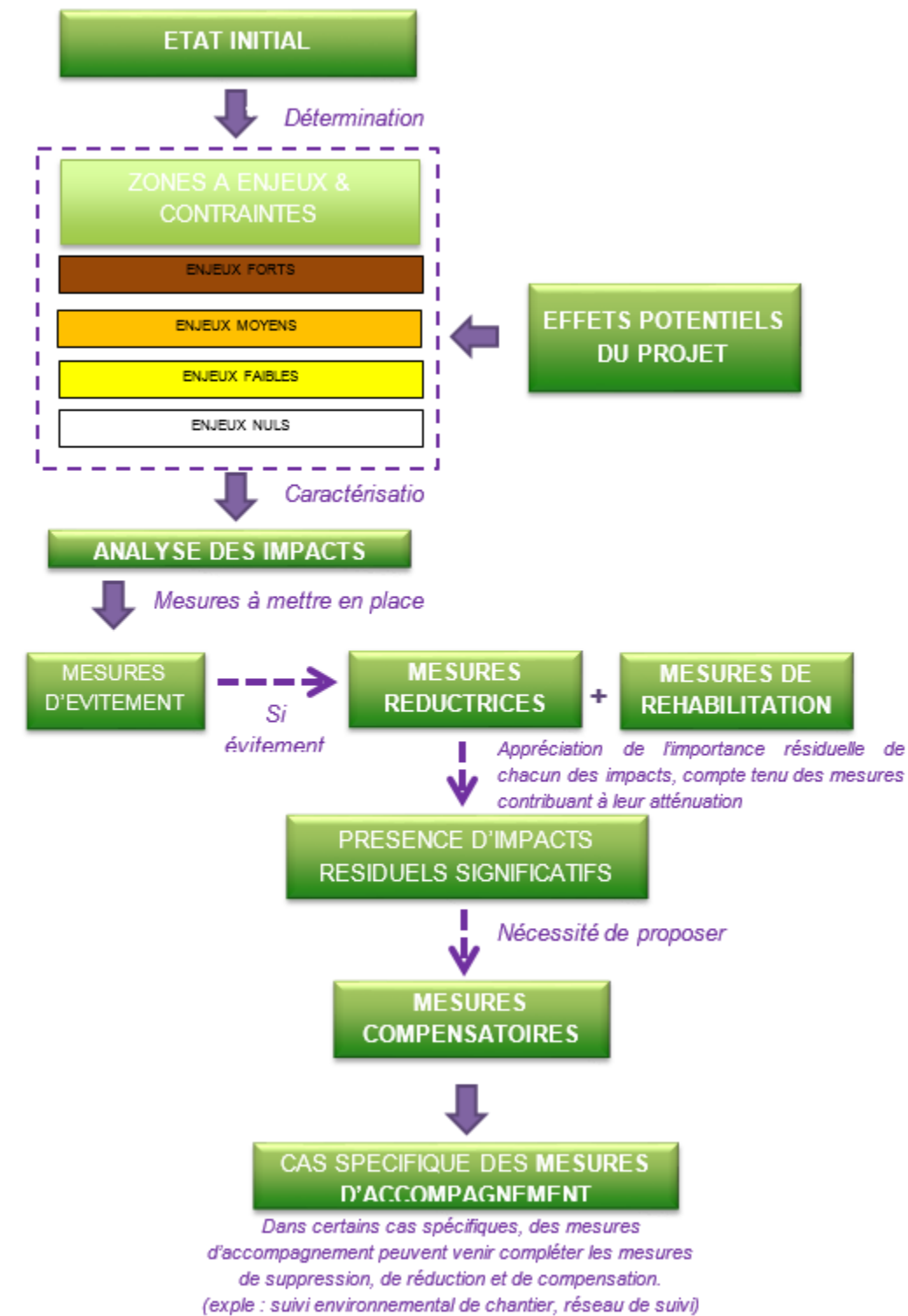


		Projet immobilier	Projet de développement et/ou de planification urbaine connexe
Voierie		Voie de circulation secondaire (Route Municipale)	Voie de circulation primaire (voie express, boulevard urbain, Route territoriale et/ou provinciale) Carrefour d'échange
Réseaux		Réseau électrique basse tension	Réseau électrique de transport (ligne 150 kVa)
		Réseau de distribution secondaire	conduite d'adduction primaire (grand tuyau, Ø800 barrage Dumbéa)

## 2.2.4 PAYSAGE ET QUALITÉ DU SITE

	Site présentant une faible qualité	Site présentant une qualité notable	Site présentant une qualité remarquable
Patrimoine	Absence de monument historique	Zone de co-visibilité avec un monument historique > 500 m	Monument historique ou rayon des 500 m
	Zone à faible probabilité de vestiges archéologiques (Lapita, pétroglyphes)	Zone à forte probabilité de vestiges archéologiques (Lapita, pétroglyphes)	Présence de vestiges archéologiques (Lapita, pétroglyphes)
Paysage	Zone industrielle	Zone urbaine périphérique	Parc Naturel, zone classée
	Installations et/ou activités de type artisanal et/ou industriel	Site et/ou construction identitaire et/ou à valeur d'usage	Zone littorale, touristique Cœur de ville
		Zone périphérique et/ou connexe à la trame verte et bleue	Site classé et ou inscrit
			Zone d'emprise de la trame verte et bleue Point de vue remarquable Lignes de crêtes

## 3 ANALYSE DES IMPACTS & DÉFINITION DES MESURES À METTRE EN ŒUVRE



Une distinction peut être faite entre effet et impact.

On parlera d'effet en décrivant une conséquence objective du projet sur l'environnement. On parlera d'impact lorsque l'effet est transposé sur une échelle de valeur. Il peut être positif ou négatif, fort ou faible,...

Les différents types d'effets

Pour qualifier un impact, il convient de définir les paramètres qui le caractérisent. Pour ce faire, quatre descripteurs sont utilisés, soit la nature, la durée de la perturbation, l'étendue de l'impact envisagé et son intensité.

### 3.1 LES DIFFÉRENTS TYPES D'EFFETS

Pour qualifier un impact, il convient de définir les paramètres qui le caractérisent. Pour ce faire, quatre descripteurs sont utilisés, soit la nature, la durée de la perturbation, l'étendue de l'impact envisagé et son intensité.

**La nature** de l'impact réfère aux modifications subies par une composante de l'environnement causées par les activités résultant de la construction, de l'exploitation ou de la présence du projet. Un impact peut être qualifié de **positif** ou de **négatif**. Un impact positif aura des incidences positives sur la composante environnementale alors qu'un impact négatif affectera négativement, réduira ou éliminera la composante. Lorsque cela n'est pas précisé dans l'étude d'impact, un impact est considéré comme négatif.

**La durée** d'un impact exprime sa dimension temporelle, à savoir la période durant laquelle seront ressenties les modifications d'une composante. Cette notion ne correspond pas nécessairement à la période durant laquelle agit la source directe de l'impact. Elle doit également prendre en compte la fréquence de l'impact lorsque celui-ci est intermittent. On distingue trois classes pouvant être accordées à la durée des impacts : longue, moyenne et courte durée (c'est à dire, en général, liée à la réalisation des travaux).

IMPACT DE COURTE DUREE	IMPACT DE DUREE MOYENNE OU LIMITEE DANS LE TEMPS	IMPACT PERMANENT
Impact dont l'effet est ressenti, de façon continue ou discontinue, sur une période de temps limitée. Exemple : émissions sonores et/ou atmosphériques en phase travaux.	impact dont l'effet est ressenti de façon continue, ou de façon intermittente mais régulière, sur une période de temps subséquente à la période des travaux mais pendant une période inférieure à la durée de vie du projet exemple : reprise de la végétation suite à des opérations de défrichement.	impact dont l'effet est ressenti de façon continue ou permanente ou de façon intermittente mais régulière, pendant toute la durée de vie du projet et même au-delà. Un impact dit permanent comporte une notion d'irréversibilité. Exemple :

**La notion d'étendue** de l'impact réfère soit à la distance ou à une surface sur laquelle seront ressenties les modifications subies par une composante, soit à la proportion d'une population qui sera touchée par ces modifications. On distingue trois classes pouvant être accordées à l'étendue des impacts : ponctuelle (bassin versant), locale et territoriale.

IMPACT PONCTUEL	IMPACT LOCAL	IMPACT TERRITORIAL
impact ressenti dans un espace réduit et circonscrit du milieu, qu'il en affecte une faible partie ou qu'il n'est perceptible que par un groupe restreint de personnes (ex. : lorsque l'impact se fait sentir sur un élément ponctuel du milieu, tel un terrain où installer le poste de raccordement, une traversée de cours d'eau, la traversée du PPRB	Impact affectant un espace relativement restreint ou un certain nombre de composantes à l'intérieur (ex. : un écosystème particulier), à proximité ou à une certaine distance du site du projet ou qu'il est ressenti par une proportion limitée de la population (ex. : commune de Yaté et du Mont Dore, les gens qui ont accès à la zone d'étude, etc.).	Impact affectant un vaste espace ou plusieurs composantes sur une distance importante à partir du site du projet ou qu'il est ressenti par l'ensemble de la population ou par une proportion importante de cette population (ex. : le territoire de la grande terre).

**L'intensité** correspond à la nature et au degré de perturbation des éléments environnementaux touchés par le projet. Ces éléments peuvent être des ressources telles que des composantes de la flore ou de la faune, une utilisation particulière du sol, des projets de développement ou encore la population. Une communauté ou une population...

IMPACT DE FAIBLE INTENSITE	IMPACT D'INTENSITE MOYENNE	IMPACT DE FORTE INTENSITE
Impact qui ne provoque qu'une faible altération de la composante du milieu sans remettre l'intégrité en cause ni entraîner de diminution ou de changements significatifs de sa répartition générale dans le milieu. Pour les composantes du milieu biologique, un impact de faible intensité implique que seulement une faible proportion des populations végétales ou animales ou de leurs habitats sera affectée par le projet. Une faible intensité signifie aussi que le projet ne met pas en cause l'intégrité des populations visées et n'affecte pas l'abondance et la répartition des espèces végétales et animales touchées	Impact qui engendre des perturbations tangibles sur l'utilisation d'une composante ou de ses caractéristiques, mais pas de manière à les réduire complètement et irréversiblement. Pour la flore et la faune, l'intensité est jugée moyenne si les perturbations affectent une proportion moyenne des effectifs ou des habitats, sans toutefois compromettre l'intégrité des populations touchées. Cependant, les perturbations peuvent tout de même entraîner une diminution dans l'abondance ou un changement dans la répartition des espèces affectées.	Impact lié à des modifications importantes d'une composante. Pour le milieu biologique, une forte intensité correspond à la destruction ou l'altération d'une partie d'une population ou une proportion significative de l'effectif d'une population ou d'un habitat d'une espèce donnée. Les perturbations peuvent entraîner une diminution dans l'abondance ou un changement dans la répartition des espèces affectées.
perturbation qui n'affecte qu'une petite proportion d'une communauté ou d'une population, ou encore si elle ne réduit que légèrement ou partiellement l'utilisation ou l'intégrité d'une composante sans pour autant mettre en cause la vocation, l'usage ou le caractère fonctionnel et sécuritaire du milieu de vie.	Perturbation qui affecte un segment significatif d'une population ou d'une communauté	Pour une composante du milieu humain, l'intensité de la perturbation est forte lorsqu'elle compromet ou limite de manière significative l'utilisation de ladite composante par une collectivité ou une population locale.



## 3.2 APPRECIATION GLOBALE DE L'IMPACT

La corrélation entre les descripteurs de durée, d'étendue et d'intensité permet d'établir une appréciation globale des divers impacts. Celle-ci constitue un indicateur synthèse qui permet de porter un jugement global sur l'impact que causerait le projet à un élément environnemental.

La corrélation entre les descripteurs de durée, d'étendue et d'intensité permet d'établir une appréciation globale des divers impacts. Celle-ci constitue un indicateur synthèse qui permet de porter un jugement global sur l'impact que causerait le projet à un élément environnemental.

On distingue ainsi trois niveaux d'impact suivants :

- ➡ Impact fort : les répercussions sur le milieu sont très fortes et peuvent difficilement être atténuées.
- ➡ Impact moyen : les répercussions sur le milieu sont appréciables, mais peuvent être atténuées par des mesures.
- ➡ Impact faible spécifique : les répercussions sur le milieu sont non significatives et sans conséquence notable.

La matrice ci-après a été utilisée pour déterminer les impacts potentiels bruts, c'est à dire avant mise en œuvre des mesures réductrices.

Intensité	Etendue	Durée	Signification
FORTE	Territoriale	permanente	FORTE
		temporaire	FORTE
		courte	MODEREE
	Locale	permanente	FORTE
		temporaire	FORTE
		courte	MODEREE
	Ponctuelle	permanente	MODEREE
		temporaire	MODEREE
		courte	FAIBLE
MOYENNE	Territoriale	permanente	FORTE
		temporaire	FORTE
		courte	MODEREE
	Locale	permanente	FORTE
		temporaire	MODEREE
		courte	MODEREE
	Ponctuelle	permanente	MODEREE
		temporaire	MODEREE
		courte	FAIBLE
FAIBLE	Territoriale	permanente	MODEREE
		temporaire	MODEREE
		courte	FAIBLE
	Locale	permanente	MODEREE
		temporaire	MODEREE
		courte	FAIBLE
	Ponctuelle	permanente	FAIBLE
		temporaire	FAIBLE
		courte	FAIBLE

Il peut arriver des cas où il n'est pas possible d'apprécier l'impact, surtout s'il s'agit d'un risque hypothétique où si les connaissances scientifiques sont insuffisantes pour porter un jugement. S'il y a lieu, ces cas sont décrits.

Afin de quantifier les volumes d'impact, le calcul a été fait à partir de cartographie SIG et de croisement de données.

## 4 MISE EN PLACE DES DIFFÉRENTES MESURES

### 4.1 MESURE D'ÉVITEMENT

Les modifications du PAZ étant mineures, aucune mesure n'a été faite.

### 4.2 MESURES RÉDUCTRICES

Lorsque la suppression n'est pas possible, techniquement ou économiquement, on recherche une réduction des impacts.

Dans le cadre du nouveau PAZ et RAZ de 2020, les modifications portent sur l'exploitation de la ZAC. Les mesures en phase travaux étant déjà actées dans les arrêtés provinciaux du secteur 5 (secteur encore non viabilisé), l'étude d'impact permet d'acter les mesures de réduction liées à l'aménagement de la ZAC « modifiée ».

Pour la phase d'exploitation, ces mesures visent à réduire des effets pour ce projet sur :

- La plantation d'une de 5 mètre de large sur les lots frontaliers au zonage ZNL
- La plantation de 70% d'espèces endémiques sur les espaces verts
- La lutte contre la pollution lumineuse
- La sensibilisation de la population lors des ventes des lots.

### 4.3 MESURES COMPENSATOIRES

L'ensemble de mesures citées précédemment suit le principe de non-perte globale de diversité biologique par une analyse progressive et agissant directement sur le projet lui-même. C'est ainsi qu'il est préférable de procéder à des mesures qui évitent le dommage, et ensuite seulement à des mesures qui réduisent l'impact. Les mesures de compensation n'interviennent alors qu'en contrepartie d'un dommage dit « résiduel » et significatif.

**Les mesures compensatoires visent un bilan neutre écologique voire une amélioration globale de la valeur écologique d'un site et de ses environs. Elles sortent du cadre de conception technique propre au projet et elles font appel à une autre ingénierie : le génie écologique.**

Dans le cadre du projet les impacts résiduels liés au défrichement ont été qualifiés de non significatif. De ce fait, aucune estimation des volumes compensatoires n'a été réalisée pour les modifications apportées pour le nouveau PAZ et RAZ de 2020.

## 5 LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation.

La mise à jour de ces modifications a nécessité une visite de site complémentaire pour vérifier des impacts potentiels sur les écosystèmes. De ce fait il a fallu rajouter des préconisations dans les annexes du RAZ pour imposer des inventaires et balisages sur les zones sensibles du littoral.





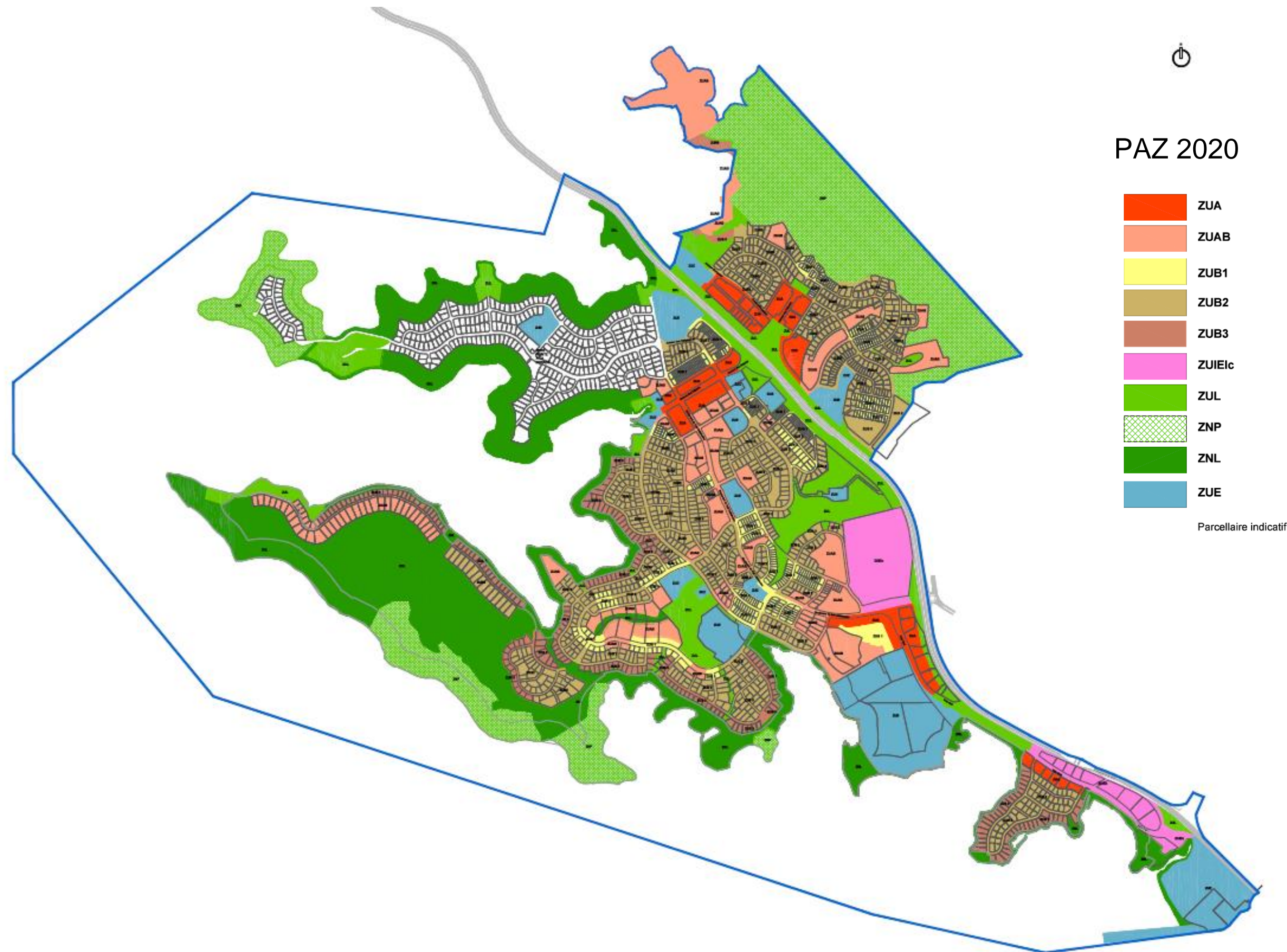
# Annexes



## 1 ANNEXE 1 : PLAN DE ZONAGE 2015 ET PLAN DE ZONAGE 2020









## 2 ANNEXE 2 : COMPARAISON DES ARTICLES DU RAZ 2015 ET DU RAZ 2020

### 2.1 COMPARAISONS DU RAZ 2015 ET 2020 : CONDITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
<p>Le présent règlement s'applique au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Dumbéa sur Mer créée par délibération provinciale n° 02-2006/APS du 10 janvier 2006, régularisée par délibération provinciale n° 62-2007/APS du 15 novembre 2007.</p> <p>Cette zone est indiquée sur le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.).</p> <p>Le Règlement et le Plan d'Aménagement de Zone sont complétés par des annexes et notamment le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.</p>	<p>Le présent règlement s'applique au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Dumbéa sur Mer créée par délibération provinciale n° 02-2006/APS du 10 janvier 2006, régularisée par délibération provinciale n° 62-2007/APS du 15 novembre 2007.</p> <p>Cette zone est indiquée sur le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.).</p>
ARTICLE 2 – OBJET ET PORTEE	
<p>Les dispositions prévues, aux Titres 2, 3 et 4 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques concernant les zones où s'appliquent certaines servitudes ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.</p> <p>Les servitudes sont définies en annexe, et reportées sur des documents graphiques. Elles correspondent aux espaces dédiés aux principales installations d'intérêt général et aux espaces libres. Aucune autre construction que celles définies ne peut y être édifiée.</p> <p>Le Règlement est complété par le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.</p>	<p>Les dispositions prévues, aux Titres 1, 2, 3 et 4 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des, prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques concernant les zones où s'appliquent certaines servitudes ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.</p> <p>Les servitudes <b>sont reportées sur des documents graphiques. Elles correspondent aux emplacements réservés pour les principales installations d'intérêt collectif et aux espaces libres.</b></p> <p>Le Règlement est complété par le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères <b>et Environnementales.</b></p>
<p>La ZAC est divisée en plusieurs zones :</p> <p><b>Les zones urbaines « ZU » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La zone ZUA, zone urbaine centrale</b>, dont la vocation est d'accueillir des constructions à usages mixtes s'implantant en limite de l'espace public, pour constituer un front urbain bâti.</li> <li>- <b>La zone ZUAB, zone urbaine dense</b>, dont la vocation est d'accueillir : <ul style="list-style-type: none"> <li>o A proximité des axes principaux de transit (Becquerel) des constructions pouvant recevoir de l'habitat collectif, des services, et des commerces en rez-de-chaussée,</li> <li>o Ailleurs, des constructions à usage d'habitat (petit habitat collectif ou individuel groupé) pour assurer la transition entre la zone urbaine centrale et la zone urbaine résidentielle pavillonnaire.</li> </ul> </li> <li>- <b>La zone ZUB, zone urbaine résidentielle pavillonnaire</b>, dont l'affectation principale est le logement individuel, groupé ou isolé. La zone peut accueillir dans une moindre mesure des équipements d'intérêt général, notamment de proximités nécessaires à la population du secteur. La zone dispose de 3 sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>o La zone ZUB1, des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions en bande ou jumelées, et les groupements d'habitation, sont autorisés.</li> <li>o La zone ZUB2, des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté sur une seule limite séparative, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions jumelées et les groupements d'habitation sont autorisés.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>ARTICLE 3 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE</b></p> <p>La ZAC est divisée en plusieurs zones :</p> <p><b>Les zones urbaines « ZU » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>La zone ZUA, zone urbaine dense</b>, dont la vocation est d'accueillir des constructions à usages mixtes s'implantant en limite de l'espace public, pour constituer un front urbain bâti.</li> <li>o <b>La zone ZUAB, zone urbaine mixte</b>, dont la vocation est d'accueillir de 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</li> <li>o <b>La zone ZUB, zone urbaine résidentielle</b>, dont l'affectation principale est l'accueil de constructions à usages d'habitation moyennement denses et peu denses <ul style="list-style-type: none"> <li>La zone dispose de 3 sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le sous-secteur ZUB1, dont l'affectation est l'accueil de constructions à usage d'habitation dense</li> <li>o Le sous-secteur ZUB2, dont l'affectation est l'accueil de constructions à usage d'habitation moyennement dense</li> <li>o Le sous-secteur ZUB3, dont l'affectation est l'accueil de constructions à usage d'habitation peu dense</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>o <b>La zone ZUAE, zone urbaine d'activités économiques</b>, dont la vocation est d'accueillir des activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée. Dans la ZUAE, on distingue la zone ZUAEC, dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales et de services.</li> </ul>

<p>o La zone ZUB3, une seule maison individuelle par parcelle est autorisée, implantée en retrait sur voirie ou emprise publique, et en retrait par rapport à toutes les limites séparatives.</p> <p>- <b>La zone ZUIE, zone urbaine d'activités économiques</b>, dont la vocation est d'accueillir des activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée. Dans la ZUIE, on distingue la zone ZUIEc, dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales et de services.</p> <p>- <b>La zone ZUE, zone urbaine d'équipements</b>, dont la vocation exclusive est l'accueil d'équipements d'intérêt général, publics ou privés.</p> <p>- <b>La zone ZUL, zone urbaine de loisirs</b>, dont la vocation est d'accueillir les aménagements de détente (de loisirs, sportifs ou culturels), pouvant comprendre des équipements en relation avec ces usages.</p> <p><b>Les zones dites naturelles « ZN » :</b></p> <p>- <b>La zone ZNL, zone naturelle aménagée</b>, correspondant aux secteurs pour lesquels l'état naturel doit être conservé, tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables (WC, poubelles, farés, ....).</p> <p>- <b>La zone ZND, zone naturelle protégée</b>, correspondant aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune et de la flore existantes.</p> <p><b>Les zones SUI GENERIS :</b></p> <p>- <b>La Zone Dorade</b>, prédominance pavillonnaire, qui correspond au périmètre du lotissement antérieur à la ZAC, et pour laquelle le règlement de lotissement s'applique.</p> <p>- <b>Le lotissement Brigitte</b>,</p> <p>A chacune de ces zones correspond un règlement.</p> <p>Dans le cas d'une parcelle située sur plusieurs zones du Plan d'Aménagement de Zone, les dispositions spécifiques de chacune des zones s'appliquent sur la parcelle, sur chacun des périmètres créés. Dans le cas des terrains bâtis, ayant fait l'objet d'un arrêté de permis de construire antérieur au présent PAZ, les extensions sont soumises aux dispositions mentionnées dans chacune des zones concernées.</p>	<p>o <b>La zone ZUE, zone urbaine d'équipements</b>, dont la vocation exclusive est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, publics ou privés.</p> <p>o <b>La zone ZUL, zone urbaine de loisirs</b>, dont la vocation est d'accueillir les aménagements de détente (de loisirs, sportifs ou culturels), pouvant comprendre des équipements en relation avec ces usages.</p> <p><b>Les zones dites naturelles « ZN » :</b></p> <p>o <b>La zone ZNL, zone naturelle de loisirs</b>, correspondant aux secteurs pour lesquels l'état naturel doit être conservé, tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables (WC, poubelles, farés, ....).</p> <p>o <b>La zone ZNP, zone naturelle protégée</b>, correspondant aux espaces à protéger en raison de <b>la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou environnemental, du potentiel biologique ou géologique du sol, du sous-sol et des sites, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la richesse de la faune et de la flore ou des écosystèmes existants.</b></p> <p><b>Les zones SUI GENERIS :</b></p> <p>o <b>La Zone Dorade</b>, prédominance pavillonnaire, qui correspond au périmètre du lotissement antérieur à la ZAC, et pour laquelle le règlement de lotissement s'applique.</p> <p>o <b>Le lotissement Brigitte</b>,</p> <p>A chacune de ces zones correspond un règlement.</p> <p>Dans le cas d'une parcelle située sur plusieurs zones du Plan d'Aménagement de Zone, les dispositions spécifiques de chacune des zones s'appliquent sur la parcelle, sur chacun des périmètres créés. Dans le cas des terrains bâtis, ayant fait l'objet d'un arrêté de permis de construire antérieur au présent PAZ, les extensions sont soumises aux dispositions mentionnées dans chacune des zones concernées.</p>
<b>ARTICLE 4 – DEFINITIONS</b>	
<p>Lorsqu'un immeuble édifié conformément à un permis de construire ne respecte pas le règlement applicable à la zone, les travaux envisagés (extension ou modification) peuvent être autorisés s'ils rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions.</p>	<b>supprimé</b>
<b>ARTICLE 5 – DEFINITIONS</b>	<b>ARTICLE 3 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE</b>
<p><b>Alignement</b> L'alignement est la délimitation du domaine public au droit des propriétés privées. L'implantation d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques doit être réalisée soit au trait - de l'alignement - soit en retrait. Les règles d'alignement affectent les émergences supérieures à un (1) mètre mais pas les sous-sols.</p> <p><b>Annexes</b> 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. Elles ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité et ne pourront en aucun cas changer de destination pour y être rattachées. 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.</p> <p><b>Attique</b></p>	<p><b>Alignement</b> L'alignement est la délimitation du domaine public au droit des propriétés privées.</p> <p><b>Acrotère</b> <b>L'acrotère est un élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.</b></p> <p><b>Annexes</b> 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. 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...</p>



L'attique est la partie supérieure qui vient couronner une construction et qui est situé en retrait du plan de façade. Ce retrait se définit depuis la base de l'acrotère ou de l'égout du toit, dans une proportion minimum de 2 pour 3 par rapport à la verticale de la façade.

#### Auvents

Un auvent est un petit toit en surplomb, en saillie sur un mur et non soutenu par des poteaux.

#### Bâtiment

Sont considérés comme tels, les fondations et leurs appuis, les murs, les planchers, les toitures, ainsi que les aménagements faisant corps avec eux, à l'exclusion de ceux qui peuvent en être facilement détachés ou encore de ceux qui, en raison de leur nature et de leur importance, justifient une inscription distincte en la même qualité.

#### Carports

Les carports correspondent aux constructions secondaires situées sur le même terrain que la construction principale, implantées isolément ou accolées sans être fermées ni intégrées à cette dernière (un carport doit être ouvert sur 3 ou 4 cotés), et ayant pour destination le stockage des véhicules.

Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité et ne pourront en aucun cas changer de destination pour y être rattachés.

#### Césure

La césure est un dispositif architectural ayant pour objectif de rompre un linéaire bâti entre deux constructions, les constructions engendrées étant reliées physiquement par un escalier, un bandeau, un balcon...

La césure est un espace ouvert :

- sur une hauteur et une profondeur égales à celle de la construction la plus haute et la plus profonde
- sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les constructions édifiées en façade publique,
- sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les autres bâtiments.

#### Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Surface de plancher hors oeuvre nette (SHON)

COS = Surface de la parcelle considérée

La SHON est calculée en application de la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Equipe-ment.

#### Combles

Les combles désignent les volumes compris entre la dalle -ou le plancher le plus haut- et la toiture d'un bâtiment. Ils sont dits aménageables si l'espace compris entre la dalle hors oeuvre et la partie la plus basse de la charpente est supérieure à 1,80m, sur une surface minimum de 10m² d'un seul tenant.

#### Destination des locaux

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, entrepôts, artisanat, etc.) :

*Artisanats* : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepasage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

*Ateliers mécaniques ou garages* : Cette destination comprend les locaux affectés à une activité rémunérée de réparation de véhicules ou autre engins mécaniques.

#### Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Surface de plancher hors oeuvre nette (SHON)

COS = Surface de la parcelle considérée

La SHON est calculée en application de la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Equipe-ment.

#### Combles

Les combles désignent les volumes compris entre la dalle -ou le plancher le plus haut- et la toiture d'un bâtiment. Ils sont dits aménageables si l'espace compris entre la dalle hors oeuvre et la partie la plus basse de la charpente est supérieure à 1,80m, sur une surface minimum de 10m² d'un seul tenant.

#### Destination des locaux

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, entrepôts, artisanat, etc.) :

*Artisanats* : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepasage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

*Ateliers mécaniques ou garages* : Cette destination comprend les locaux affectés à une activité rémunérée de réparation de véhicules ou autre engins mécaniques.

#### Egout du toit

Les locaux poubelles ne sont pas comptés dans les annexes.

#### Attique

L'attique est la partie supérieure qui vient couronner une construction et qui est situé en retrait du plan de façade. Ce retrait se définit depuis la base de l'acrotère ou de l'égout du toit, dans une proportion minimum de 2 pour 3 par rapport à la verticale de la façade.

#### Auvents

Un auvent est un petit toit en surplomb, en saillie sur un mur et non soutenu par des poteaux.

#### Bâtiment

Sont considérés comme tels, les fondations et leurs appuis, les murs, les planchers, les toitures, ainsi que les aménagements faisant corps avec eux, à l'exclusion de ceux qui peuvent en être facilement détachés ou encore de ceux qui, en raison de leur nature et de leur importance, justifient une inscription distincte en la même qualité.

#### Carports

Les carports **sont des annexes**. Ils correspondent aux constructions secondaires situées sur le même terrain que la construction principale, implantées isolément ou accolées sans être fermées ni intégrées à cette dernière (un carport doit être ouvert sur 3 ou 4 cotés), et ayant pour destination le stockage des véhicules.

Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité.

#### Césure

La césure est un dispositif architectural ayant pour objectif de rompre un linéaire bâti entre deux constructions, les constructions engendrées étant reliées physiquement par un escalier, un bandeau, un balcon...

La césure est un espace ouvert :

- sur une hauteur et une profondeur égales à celle de la construction la plus haute et la plus profonde
- sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les constructions édifiées en façade publique,
- sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les autres bâtiments.

#### Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Surface de plancher hors oeuvre nette (SHON)

COS =

Surface de la parcelle considérée

#### Combles

Les combles désignent les volumes compris entre la dalle ou le plancher le plus haut et la toiture d'un bâtiment. Ils sont dits aménageables si l'espace compris entre la dalle hors oeuvre et la partie la plus basse de la charpente est supérieure à 1,80 mètre, sur une surface minimum de 10 m² d'un seul tenant.

#### Destination des locaux

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, entrepôts, artisanat, etc.) :

L'artisanat : les constructions relèvent de cette destination lorsqu'il est prévu d'y exercer des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services relevant de l'artisanat. L'activité doit être conforme à la nomenclature des activités françaises artisanales (NAFA).

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale sur le sol de l'enveloppe géométrique de la construction. Ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol, notamment les balcons, les terrasses, les débords de toiture, les bassins, les escaliers extérieurs....

#### Equipements d'intérêt général

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), et les constructions liées à l'exploitation des réseaux,
- Des équipements de superstructures (bâtiments à usage d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics.
- Des ouvrages ou équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, notamment des relais hertziens, des pylônes et mâts supportant des équipements techniques.

#### Espaces libres

Espaces libres de constructions, excluant tout élément de construction en surplomb ou en tréfonds, et excluant tout espace vert.

#### Espaces verts

Surface de terrain paysagée, perméable, affectée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins.

#### Etage ou niveau

Espace compris entre deux planchers superposés, du niveau hors oeuvre de la dalle basse au niveau hors oeuvre de la sous-face du plancher supérieur.

Cet espace doit obligatoirement être supérieur à 2,5m pour constituer un étage ou niveau.

Les combles aménageables constituent un étage ou niveau.

#### Façade principale

C'est la face d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue depuis le domaine public. Elle comporte des baies principales et/ou secondaires.

Dans le cas d'une parcelle en angle, toute façade sur voie ou emprise publique devra être traitée comme une façade principale.

#### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

#### Fractionnement

Le fractionnement est un dispositif architectural ayant pour objectif d'améliorer la ligne de ciel (créneau) ou de créer une transparence à l'échelle du piéton (porche).

Le fractionnement sous forme de créneau est un espace ouvert sur :

- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- une hauteur au moins égale à un niveau.

Le fractionnement sous forme de porche est un espace ouvert sur :

- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- une hauteur au moins égale à deux niveaux.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre parcelles privées. Elles sont soit :

- Latérales, et séparent deux parcelles qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- De fond de parcelle, et séparent deux parcelles sans avoir de contact avec des voies ou emprises publiques.

#### Locaux poubelles

Pour les zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, et uniquement dans le cas de lotissements ou habitations groupées dans les zones ZUB1 et ZUB2, 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

L'usage de bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Le commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage et/ou de réserve, ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

L'exploitation agricole : Cette destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole pour le stockage du matériel et des récoltes, le logement des animaux ainsi que la transformation sur place de produits directement issus de l'exploitation.

Foyers d'hébergement d'un public spécifique : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes mis à disposition d'un public spécifique (exemple : jeunes travailleurs, hébergement pour personnes handicapées, etc...) pour l'hébergement collectif et la restauration ainsi que les moyens qui permettent, directement ou indirectement, de favoriser leur insertion dans la vie sociale.

L'habitation : Cette destination recouvre les constructions destinées au logement des ménages. Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

L'hébergement hôtelier : Cette destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

L'industrie : Cette destination recouvre les constructions destinées à accueillir une activité industrielle.

Entrepôt : sont assimilés à cette destination les constructions comprenant des locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus globale recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

#### Construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), et les constructions liées à l'exploitation des réseaux,
- Des équipements de superstructures (bâtiments à usage d'intérêt collectif), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics.
- Des ouvrages ou équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, notamment des relais hertziens, des pylônes et mâts supportant des équipements techniques.

#### Egout du toit

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

#### Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale sur le sol de l'enveloppe géométrique de la construction. Ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol, notamment les balcons, les terrasses, les débords de toiture, les bassins, les escaliers extérieurs....



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. Ces locaux devront être accessibles depuis le domaine public.

#### Maison individuelle

Construction à usage d'habitation individuelle ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

#### Mesure des hauteurs de construction

*Niveau de sol aménagé* : Il s'agit au droit de tout point de la construction, soit :

- du niveau du terrain naturel, si celui-ci ne reçoit pas de modification en vue de l'édification de la construction, hors épaisseur d'espaces verts,
- du niveau de la plate-forme accueillant la construction, hors épaisseur d'espaces verts, de revêtement, et hors merlons ou remblais décoratifs.

*Hauteur de construction* : La hauteur de la construction correspond à la hauteur de façade la plus haute, mesurée par rapport au niveau du sol aménagé, et ceci en tout point de la construction, selon le type de toiture considéré.

- pour les toitures pentues :
  - la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,
- pour les toitures à plusieurs pentes :
  - la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,
- pour les toitures monopentes :
  - du côté où il n'y a pas d'égout, la hauteur de façade est mesurée au faîtage le plus haut,
- pour les toitures terrasses :
  - la hauteur de façade est mesurée au niveau fini de l'acrotère le plus haut.

Dans tous les cas, la différence entre l'égout et le faîtage ne doit pas dépasser 3m50 et 35% de pente maximum, en tout point. Les toitures mansardées sont interdites.

La hauteur des pilotis est comptée dans la mesure des hauteurs. Cependant, lorsque les pilotis ont une hauteur inférieure à 1,5m sur les terrains d'une pente supérieure à 25% (à l'état naturel), ils ne seront pas comptés dans la mesure des hauteurs.

#### Mitoyenneté

Les règles de mitoyenneté s'appliquent aux limites séparatives latérales. Lorsque la mitoyenneté latérale est autorisée par le règlement sur une seule limite (**constructions jumelées**) ou sur deux limites séparatives (**constructions en bande**), les règles de mitoyenneté imposent que les constructions soient implantées dans une proportion minimale de 30% du pignon.

#### 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, ZUAB et ZUIE, les murs pignons visibles depuis la voie publique sont interdits.

#### Pilotis

La hauteur maximale des pilotis ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur de la façade, sans toutefois excéder 3,5 m.

Les pilotis seront implantés en retrait de la façade, au minimum à 50 cm.

D'autre part, dans le volet paysager, le permis de construire devra comporter une précision sur la qualité de l'aménagement entre les pilotis.

#### Servitudes d'utilité publiques

La Servitude d'Utilité Publique diffère de la servitude librement consentie entre propriétaires privés, dite « servitude de desserte » autorisant l'accès à une parcelle privée par une autre parcelle privée.

Toute propriété privée peut être grevée d'une Servitude d'Utilité Publique limitant, de fait, l'exercice du droit de propriété. Les différents types de servitudes d'utilité publiques sont :

- 1- la servitude de réseaux publics : se classent dans cette catégorie, toutes les servitudes liées au passage des réseaux,
- 2 -la servitude « non aedificandi ».

#### Surface de plancher Hors OEuvre Brute (SHOB) et Surface de plancher Hors OEuvre Nette (SHON)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors oeuvre :

- a) Des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

#### Espaces libres

Espaces libres de constructions, excluant tout élément de construction en surplomb ou en tréfonds.

#### Espaces verts

Surface de terrain paysagée, perméable, affectée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins.

#### Étage ou niveau

Espace compris entre deux planchers superposés, du niveau hors œuvre de la dalle basse au niveau hors œuvre de la sous-face du plancher supérieur.

Cet espace doit obligatoirement être supérieur à 2,50 mètres pour constituer un étage ou niveau.

Les combles aménageables constituent un étage ou niveau.

#### Façade principale

C'est la face d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue depuis **les voies ouvertes au public**. Elle comporte des baies principales et/ou secondaires.

Dans le cas d'une parcelle en angle, toute façade sur voie **ouverte au public** devra être traitée comme une façade principale.

#### Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

#### Fractionnement

Le fractionnement est un dispositif architectural ayant pour objectif d'améliorer la ligne de ciel (créneau) ou de créer une transparence à l'échelle du piéton (porche).

**Le fractionnement sous forme de créneau** est un espace ouvert sur :

- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres,
- une hauteur au moins égale à un niveau.

**Le fractionnement sous forme de porche** est un espace ouvert sur :

- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres,
- une hauteur au moins égale à deux niveaux.

#### Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre parcelles privées. Elles sont soit :

- Latérales, et séparent deux parcelles qui donnent sur les voies **ouvertes au public**,
- De fond de parcelle, et séparent deux parcelles sans avoir de contact avec des voies **ouvertes au public**.

#### Mesure des hauteurs de construction

*Niveau de sol aménagé* : Il s'agit au droit de tout point de la construction, soit :

- du niveau du terrain naturel, si celui-ci ne reçoit pas de modification en vue de l'édification de la construction, hors épaisseur d'espaces verts,
- du niveau de la plate-forme accueillant la construction, hors épaisseur d'espaces verts, de revêtement, et hors merlons ou remblais décoratifs.

*Hauteur de construction* : La hauteur de la construction correspond à la hauteur de façade la plus haute, mesurée par rapport au niveau du sol aménagé, et ceci en tout point de la construction, selon le type de toiture considéré.

- pour les toitures pentues :
  - la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,

- b) Des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez de chaussée,
- c) Des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de la circulation et du stationnement des véhicules,
- d) Des bâtiments affectés au stockage des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

La SHON est calculée en application de la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Équipement.

#### Terrain

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

#### Terrain naturel

Terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris par l'aménageur, le lotisseur et pour la réalisation d'un projet de construction.

#### Terrassements

Ensemble des ouvrages destinés à modifier, provisoirement ou définitivement, les formes naturelles d'un terrain en vue de la réalisation de travaux. Les fouilles, déblais, remblais, tranchées, talutage, nivellement, décapages, excavations sont des ouvrages de terrassement.

Aucun terrassement en déblai ou en remblai, ne doit être entrepris avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire

#### Terrasses

Les terrasses soumises à permis de construire sont des plateformes extérieures, de hauteur supérieure à 60cm au-dessus du sol, accolées et directement accessibles depuis la construction principale. Elles sont ouvertes sur trois côtés et reposent sur une structure porteuse. Elles peuvent être cimentées, dallées, pavées, ou sous forme de Deck. Une terrasse couverte est considérée comme une annexe, à l'exception des terrasses couvertes à vocation commerciale rattachées à un local commercial et/ou de services. Les terrasses non couvertes font partie de la construction principale et ne sont donc pas comprises dans les annexes et les carports.

- o pour les toitures à plusieurs pentes :
  - la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,
- o pour les toitures monopente :
  - du côté où il n'y a pas d'égout, la hauteur de façade est mesurée au faîtage le plus haut,
- o pour les toitures possédant un chéneau central situé en partie basse ou pour les toitures en contre pente :
  - la hauteur de façade est mesurée aux faîtages les plus hauts,
- o pour les toitures terrasses :
  - la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits

Dans tous les cas, **à l'exception des toitures terrasses**, la différence entre l'égout et le faîtage ne doit pas dépasser 3,50 mètres et 35% de pente maximum, en tout point. Les toitures mansardées sont interdites.

Dans les cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1,00 mètre.

La hauteur des pilotis est comptée dans la mesure des hauteurs. Cependant, lorsque les pilotis ont une hauteur inférieure à 1,50 mètre sur les terrains d'une pente supérieure à 25% (à l'état naturel), ils ne seront pas comptés dans la mesure des hauteurs.

#### Mitoyenneté

Les règles de mitoyenneté s'appliquent aux limites séparatives latérales. Lorsque la mitoyenneté latérale est autorisée par le règlement sur une seule limite ou sur deux limites séparatives, les règles de mitoyenneté imposent que les constructions soient implantées dans une proportion minimale de 30% du pignon.

#### 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, ZUAB et ZUAE, les murs pignons visibles depuis **le domaine public** sont interdits.

#### Pilotis

La hauteur maximale des pilotis ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur de la façade, sans toutefois excéder 3,50 mètres. Les pilotis seront implantés en retrait de la façade, au minimum à 50 cm. D'autre part, dans le volet paysager, le permis de construire devra comporter une précision sur la qualité de l'aménagement entre les pilotis.

#### Servitudes d'utilité publiques

La Servitude d'Utilité Publique diffère de la servitude librement consentie entre propriétaires privés, dite « servitude de desserte » autorisant l'accès à une parcelle privée par une autre parcelle privée.

Toute propriété privée peut être grevée d'une Servitude d'Utilité Publique limitant, de fait, l'exercice du droit de propriété. Les différents types de servitudes d'utilité publiques sont :

- 1- la servitude de réseaux publics : se classent dans cette catégorie, toutes les servitudes liées au passage des réseaux,
- 2 -la servitude « non aedificandi ».

#### Surface de plancher Hors Œuvre Nette (SHON)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.



	<p>La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) des surfaces de plancher hors-œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</li> <li>b) des surfaces de plancher hors-œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;</li> <li>c) des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.</li> </ul> <p>La SHON est calculée en application de la Délibération n° 24, article 9-2 du 8 novembre 1989 modifiant la délibération n° 74 des 10 et 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie et relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement.</p> <p><b><u>Terrain</u></b></p> <p>Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.</p> <p><b><u>Terrain naturel</u></b></p> <p>Terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris par l'aménageur, le lotisseur et pour la réalisation d'un projet de construction.</p> <p><b><u>Terrassements</u></b></p> <p>Ensemble des ouvrages destinés à modifier, provisoirement ou définitivement, les formes naturelles d'un terrain en vue de la réalisation de travaux. Les fouilles, déblais, remblais, tranchées, talutage, nivellement, décapages, excavations sont des ouvrages de terrassement.</p> <p><b><u>Terrasses</u></b></p> <p>Les terrasses <b>sont des plateformes extérieures</b> accolées et directement accessibles depuis la construction principale. Elles sont ouvertes sur trois côtés et reposent sur une structure porteuse. Elles peuvent être cimentées, dallées, pavées, ou sous forme de Deck.</p> <p>Une terrasse couverte est considérée comme une annexe, à l'exception des terrasses couvertes à vocation commerciale rattachées à un local commercial et/ou de services. Les terrasses non couvertes font partie de la construction principale et ne sont donc pas comprises dans les annexes et les carports.</p>
<p><b>ARTICLE 6 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC :</b></p> <p>Sont interdits sur l'ensemble du périmètre des ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,</li> <li>o les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,</li> <li>o les élevages,</li> <li>o les serres et productions végétales hors sol à usage commercial,</li> <li>o les constructions précaires.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 5 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC :</b></p> <p>Sont interdits sur l'ensemble du périmètre des ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'activité minière,</li> <li>o Les constructions à usage touristique de type terrain de camping et caravaning,</li> <li>o Les exploitations agricoles,</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 7 – ACCES ET VOIRIE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC</b></p> <p><b>7.1 - Accès :</b></p> <p>Pour être constructible et conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil, une parcelle devra obligatoirement être desservie par une voie publique ou une servitude de passage suffisante, instituée notamment, par un acte authentique, par décision de justice ou contractuellement.</p>	<p><b>ARTICLE 6 – ACCES ET VOIRIE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC</b></p> <p><b>6.1 - Accès :</b></p> <p>Toute parcelle doit être desservie par le minimum d'accès (entrées charretières) sur les voies publiques. Par ailleurs, selon les zones, il peut être imposé un nombre d'entrées charretières maximum par lot.</p>

<p>Toute parcelle doit être desservie par le minimum d'accès (entrées charretières) sur les voies publiques. Par ailleurs, selon les zones, il peut être imposé un nombre d'entrées charretières maximum par lot.</p> <p>Lorsque la parcelle est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente(nt) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>La pente des rampes d'accès ne pourra pas dépasser les 20%.</p> <p><b>7.2 - Voirie :</b></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées seront adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir et aux usages qu'elles supportent, en particulier au niveau du retournement des véhicules de sécurité (voie-engin ou voie-échelle).</p> <p>Les voies en impasse à vocation publiques et les voies en impasse visant à être rétrocedées sont interdites pour les lotissements et groupements d'habitation.</p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>Le permis de construire peut être subordonné :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire</li> <li>o A la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.</li> </ul>	<p>Lorsque la parcelle est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente(nt) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>La pente des rampes d'accès ne pourra pas dépasser les 20%.</p> <p><b>6.2 - Voirie :</b></p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées seront adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir et aux usages qu'elles supportent, en particulier au niveau du retournement des véhicules de sécurité (voie-engin ou voie-échelle).</p> <p>Les voies en impasse à vocation publiques et les voies en impasse visant à être rétrocedées sont interdites <b>dans les zones d'habitations moyennement et peu denses.</b></p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>Le permis de construire peut être subordonné :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire</li> <li>o A la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 8 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC</b></p> <p><b>8.1 - Eau Potable :</b></p> <p>Tout bâtiment situé en zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, ZUB, ZUE, ZUAE, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville.</p> <p>Tout bâtiment situé en zone naturelle doit être raccordé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit au réseau public d'adduction d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville,</li> <li>o Soit à une installation autonome, non publique, autorisée par les services de gestion des eaux.</li> </ul> <p><b>8.2 - Assainissement :</b></p> <p>Eaux usées :</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après pré-traitement si leur nature l'exige. Pour les habitations groupées de plus de deux logements et les bâtiments collectifs, il sera imposé un bac à graisse.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dès la mise en service de celui-ci.</p> <p>Dans toute nouvelle opération, un dispositif d'assainissement collectif privé peut être accepté pour traiter les eaux usées domestiques issues des différentes constructions. Pour cela, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.</p> <p>L'évacuation des eaux ménagères, des eaux vannes et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et milieu marin est interdite.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est conditionnée à l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par le Maire, préalablement à la mise en service des bâtiments.</p> <p>Eaux pluviales :</p> <p>Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent favoriser l'infiltration dans les sols de ces eaux pluviales et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. 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><b>ARTICLE 7 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC</b></p> <p><b>7.1 - Eau Potable :</b></p> <p><b>Toute construction à usage d'habitat ou d'activités</b> doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville.</p> <p><b>Toute construction à usage d'habitat ou d'activités</b> située en zone naturelle doit être raccordée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit au réseau public d'adduction d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville,</li> <li>o Soit à une installation autonome, non publique, autorisée par les services de gestion des eaux.</li> </ul> <p><b>7.2 - Assainissement :</b></p> <p><u>Eaux usées :</u></p> <p>Toute construction <b>à usage d'habitat ou d'activité</b> doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après pré-traitement si leur nature l'exige.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif d'assainissement <b>public</b> est obligatoire dès la mise en service de celui-ci.</p> <p><b>Pour les habitations groupées de plus de deux logements et les bâtiments collectifs, l'installation d'un bac à graisse est obligatoire.</b></p> <p>L'évacuation des eaux ménagères, des eaux vannes et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et milieu marin est interdite.</p>



<p>Le pré-traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des eaux de pluies issues de surfaces imperméabilisées et potentiellement polluées (par exemple : parking,...) pourra être imposé notamment pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Traitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle,</li> <li>○ Traitement des boues,</li> <li>○ Traitement des hydrocarbures,</li> <li>○ Traitement des métaux lourds,</li> <li>○ Traitement de la pollution terrigène et des matières en suspension, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des dispositifs de piégeage et de décantation sur sa parcelle,</li> </ul> <p>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.</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>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.</p> <p><b>8.3 - Electricité, télécommunication:</b></p> <p>Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en technique souterraine, de même que les branchements individuels ou collectifs.</p> <p>Pour les projets complexes, un avis du concessionnaire de distribution d'électricité peut s'avérer nécessaire préalablement à la délivrance du permis de construire notamment dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permis de lotir,</li> <li>○ Construction de plus de 500m² d'emprise au sol.</li> </ul>	<p>L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est conditionnée à l'obtention d'une autorisation de déversement signée par le Maire ou son délégataire, préalablement à la mise en service des bâtiments.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p><b>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.</b> 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>Le pré-traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des eaux de pluies issues de surfaces imperméabilisées et potentiellement polluées (par exemple : parking,...) <b>sera</b> imposé notamment pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Traitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle,</li> <li>○ Traitement des boues,</li> <li>○ Traitement des hydrocarbures,</li> <li>○ Traitement des métaux lourds,</li> <li>○ <b>Le 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.</b></li> </ul> <p>Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1 000 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.</p> <p>La notion de surface cumulée de stationnement de plus de 1 000 m² comprend les places de stationnements et les voies les desservant.</p> <p>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.</p> <p><b>7.3 - Electricité, télécommunication:</b></p> <p>Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en technique souterraine, de même que les branchements individuels ou collectifs.</p> <p>Pour les projets complexes, un avis du concessionnaire de distribution d'électricité peut s'avérer nécessaire préalablement à la délivrance du permis de construire notamment dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permis de lotir,</li> <li>○ Construction de plus de 500 m² d'emprise au sol.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC</b></p> <p>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...</p>	<p><b>ARTICLE 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC</b></p> <p>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...</p>

<p>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.</p> <p>Toute façade sur voie publique ou privée devra obligatoirement être animée de baies principales.</p> <p>Une cartographie définit des palettes de couleurs pour les toitures selon les zones d'implantation des constructions.</p> <p>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 des Prescriptions Architecturales.</p>	<p>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.</p> <p>Toute façade sur voie publique ou privée devra obligatoirement être animée de baies principales.</p> <p>Une cartographie (annexe n° du Plan d'Aménagement de Zone du dossier de réalisation de la ZAC de Dumbéa sur mer) définit des palettes de couleurs 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><b>ARTICLE 10 - STATIONNEMENT SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC :</b></p> <p>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><b>10.1 – Stationnement pour les véhicules motorisés</b></p> <p>L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5 m x 5 m pour les véhicules motorisés.</p> <p>Le calcul des aires de stationnement sera arrondi à l'entier supérieur.</p> <p>L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement relatives aux locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale, se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5m x 13,5m pour un container de 40 pieds, et d'une emprise minimum de 2,5m x 7,5m pour un container de 20 pieds.</p> <p>Pour le stockage des containers, la longueur se trouvera en prolongement d'un couloir de manoeuvre accessible à des véhicules de manutention.</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :</p> <p>Tableau p 22 pas mis</p> <p>Un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (largeur 3,30 m) sera exigé par tranche de dix (10) places pour les aires de stationnement collectif (dans l'emprise des constructions ou à l'extérieur de celles-ci).</p> <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> <p>La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p><b>10.2 – Stationnement pour les deux-roues motorisés</b></p> <p>L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5 m x 1,20 m pour les 2 roues.</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des deux roues motorisés, il est exigé de réaliser des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public.</p> <p>Pour ces opérations, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés sans être inférieur à 1 place par opération.</p> <p><b>10.3 – Autres types de stationnement</b></p> <p>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. Ils seront intégrés aux rez-de-chaussée des bâtiments à hauteur minimum de 50% des besoins.</p> <p>Pour les bicyclettes et poussettes, il est exigé :</p>	<p><b>ARTICLE 9 - STATIONNEMENT SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC :</b></p> <p>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><b>9.1 – Stationnement pour les véhicules motorisés</b></p> <p>L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,50 m x 5,00 m pour les véhicules motorisés.</p> <p>Le calcul des aires de stationnement sera arrondi à l'entier supérieur.</p> <p>L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement relatives aux locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale, se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,50 m x 13,50 m pour un container de 40 pieds, et d'une emprise minimum de 2,50 m x 7,50 m pour un container de 20 pieds.</p> <p>Pour le stockage des containers, la longueur se trouvera en prolongement d'un couloir de manoeuvre accessible à des véhicules de manutention.</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :</p> <p>Tableau (non mis) p21</p> <p><b>Un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (largeur 3,30 m) sera exigé par tranche de dix (10) places pour les aires de stationnement collectif (dans l'emprise des constructions ou à l'extérieur de celles-ci).</b></p> <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> <p>La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p><b>9.2 – Stationnement pour les deux-roues motorisés</b></p>



## Tableau inchangé

Ces locaux ou ces emplacements sont :

- situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol,
- en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules,
- clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés.

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.

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,50 m x 1,20 m pour les 2 roues.

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des deux roues motorisés, il est exigé de réaliser des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public.

Pour ces opérations, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés sans être inférieur à 1 place par opération.

### 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.

Bicyclettes et poussettes : Pour une opération de logements collectifs, les locaux seront clos et couverts. Pour toutes autres opérations, les locaux doivent être *a minima* couverts.

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 m <sup>2</sup>	1 % minimum de la SHON
Équipements d'enseignement	Primaire : Secondaire et Supérieur :	1 place par classe 10% de la SHON des classes
Activités artisanales et industrielles	Pour 100 m <sup>2</sup> SHON	2 m <sup>2</sup>
Résidence pour étudiants et foyers	Par logement :	1 m <sup>2</sup>
Commerces, restaurants et autres équipements	Ils devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Ces locaux ou ces emplacements sont :

- situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol,
- en cas de localisation en 1<sup>er</sup> niveau de sous-sol, situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules,
- Si les locaux sont clos, il faudra, dans la mesure du possible, qu'ils le soient par un dispositif ajouré.

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.

## ARTICLE 11 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Préalablement au dépôt de Permis de Construire, le demandeur peut :

- demander auprès de l'autorité compétente une fiche de renseignements d'urbanisme, rappelant les règles d'urbanisme applicables à la parcelle,
- consulter les services techniques compétents concernés par l'opération (y compris concessionnaires) afin d'obtenir les renseignements concernant la position de leurs réseaux respectifs et la définition des implantations et réservations nécessaires.

Pour mémoire (liste non exhaustive à actualiser et prendre en compte par le pétitionnaire en fonction de la réglementation en vigueur), les autorisations préalables peuvent être :

- - environnementales,
- - autorisations ou déclarations ICPE,
- - autorisation de déversement des eaux usées,
- - études géotechniques,

supprimé

<p>○ - etc.</p>	
<p><b>ARTICLE 11 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE</b>  Préalablement au dépôt de Permis de Construire, le demandeur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ demander auprès de l'autorité compétente une fiche de renseignements d'urbanisme, rappelant les règles d'urbanisme applicables à la parcelle,</li> <li>○ consulter les services techniques compétents concernés par l'opération (y compris concessionnaires) afin d'obtenir les renseignements concernant la position de leurs réseaux respectifs et la définition des implantations et réservations nécessaires.</li> </ul> <p>Pour mémoire (liste non exhaustive à actualiser et prendre en compte par le pétitionnaire en fonction de la réglementation en vigueur), les autorisations préalables peuvent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ - environnementales,</li> <li>○ - autorisations ou déclarations ICPE,</li> <li>○ - autorisation de déversement des eaux usées,</li> <li>○ - études géotechniques,</li> <li>○ - etc.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 10 – TERRASSEMENTS ET TALUS</b>  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 3,00 mètres cumulés de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des <b>risbermes</b> horizontales plantées, de 2,00 mètres minimum.</p> <p><i>Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que le mur de soutènement et les talus en déblais ou en remblais, s'ils dépassent 3,00 mètres de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libres des banquettes horizontales, de 1,00 mètre minimum. Une bande non terrassée d'une largeur minimum de ,60 mètre doit être préservée en limite de propriété sauf dans le cas d'ouvrage de soutènement établi en limite.</i></p> <p>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 et/ou ouvrage de soutènement. Ce dispositif doit permettre la retenue des fines et matières en suspension.</p> <p>Lorsque le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Est situé en zone d'aléa fort ou très fort d'une zone inondable portée à la connaissance du public ;</li> <li>○ Est exposé à tout risque naturel ;</li> </ul> <p>Comporte des travaux d'exhaussement ou d'affouillement d'une hauteur ou d'une profondeur supérieure ou égale à 3 mètres ou d'une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres  Une attestation établie par un expert compétent certifiant la réalisation d'une étude préalable permettant d'assurer la prise en compte des risques dans la conception du projet et à déterminer les prescriptions qui ont seront liées sera réalisé.</p>
<p><b>ARTICLE 13 - PROTECTION DES COURS D'EAU</b>  Aucune construction ou dispositifs de traitement des eaux usées ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau.  Conformément à la réglementation en vigueur, les propriétaires riverains de cours d'eau ne peuvent se clore par haie ou autre moyen inamovible qu'à une distance de quatre mètres des berges, afin de laisser libre la servitude de marchepied destinée à l'entretien et à la surveillance du cours d'eau par la puissance publique.  Dans cette zone de marchepied, les arbres et arbustes ne peuvent être élagués ou abattus que pour les nécessités d'entretien du cours d'eau.</p>	<p><b>supprimé</b></p>
<p><b>ARTICLE 14- CLOTURES</b>  Les clôtures seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit en alignement sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les clôtures auront une hauteur de 2m maximum mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public, et seront obligatoirement ajourées.</li> <li>○ Soit en retrait de 1,0m des voies et emprises publiques. Dans ce cas, les clôtures pourront être réalisée en murs pleins, à condition que la bande de 1,0m créée soit végétalisée et entretenue par le pétitionnaire.</li> </ul> <p>Quelle que soit l'implantation de la clôture,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les clôtures constituées de barbelés ou électrifiées sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, ZUB, ZUE, ZUIE et ZUL,</li> <li>○ Les clôtures constituées de murs maçonnés laissés bruts sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, ZUB, ZUE, ZUIE et ZUL,</li> <li>○ Dans 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.</li> </ul> <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 14 des Dispositions générales.</p>	<p><b>ARTICLE 11- CLOTURES</b>  Les clôtures seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Soit en alignement sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les clôtures auront une hauteur de 2,00 <b>mètres</b> maximum mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public, et seront obligatoirement ajourées.</li> <li>○ Soit en retrait de 1,00 <b>mètre</b> des voies et emprises publiques. Dans ce cas, les clôtures pourront être réalisée en murs pleins, à condition que la bande de <b>1,00 mètre</b> créée soit végétalisée et entretenue par le pétitionnaire. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture est de 2 mètres maximum</li> </ul> <p>Quelle que soit l'implantation de la clôture,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les clôtures constituées de barbelés ou électrifiées sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, ZUB, ZUE, ZUAE et ZUL,</li> <li>○ Les clôtures constituées de murs maçonnés laissés bruts sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, ZUB, ZUE, ZUAE et ZUL,</li> <li>○ Dans 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.</li> </ul>



<p>Pour le traitement des clôtures, se référer au Cahier des Prescriptions Architecturales.</p>	<p>Les clôtures constituent une interface entre le domaine public et les parcelles privées. Elles sont obligatoires dans toutes les zones, sauf en UAE.</p> <p>Les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures sont implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit en limite du domaine public. Dans ce cas, les clôtures doivent assurer une transparence, en particulier sur les espaces végétalisés des parcelles privées. Elles présentent 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,</li> <li>o Soit en retrait de 1m du domaine public. Dans ce cas, les clôtures peuvent être réalisées en murs pleins, à condition que la bande de 1m créée soit végétalisée et entretenue par le propriétaire,</li> </ul> </li> </ul> <p>Dans le cas de talus les clôtures doivent intégrer un dispositif de collecte des eaux pluviales privées pour éviter tout rejet sur le domaine public. Elles comportent par ailleurs un dispositif de rétention des terres.</p> <p>Les clôtures sont mises en oeuvre selon les manières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clôture sur muret ou mur bahut avec éléments rapportés (en bois, fer forgé, etc...). Le muret en continuité d'une façade est constitué des mêmes matériaux que celle-ci et d'une hauteur comprise entre 40 cm à 60 cm,</li> <li>- Clôture métallique simple posée directement au sol. La clôture est constituée d'une grille en serrurerie ouvragé de qualité. Les treillis et les grillages tissés ne sont pas admis.</li> </ul> <p>Les portillons et portails doivent être traités en cohérence avec la clôture choisie (aspect, matériaux, hauteur).</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 <b>Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales</b>.</p>
<p><b>ARTICLE 15 - SERVITUDES PUBLIQUES</b> Les servitudes aéronautiques de dégagement, radioélectriques, météorologiques, les lignes de transport d'énergie électrique existantes ou futures, les aires de protection de l'environnement, etc. sont reportées sur les documents graphiques ou dans les annexes. Les servitudes publiques sont reportées sur les documents graphiques annexes du PAZ et sont opposables à l'égard des tiers.</p>	<p><b>ARTICLE 12 - SERVITUDES PUBLIQUES</b> Les servitudes aéronautiques de dégagement, radioélectriques, météorologiques, les lignes de transport d'énergie électrique existantes ou futures, les aires de protection de l'environnement, etc. sont reportées sur les documents graphiques ou dans les annexes.  Les servitudes publiques sont reportées sur les documents graphiques annexes du PAZ et sont opposables à l'égard des tiers.</p>
<p><b>ARTICLE 16 - ZONES DES PAS GEOMETRIQUES</b> Dans le cas des constructions autorisées sur la zone des pas géométriques, le terrain est constitué de la réunion de la parcelle considérée avec celle appartenant au domaine public maritime ayant fait l'objet de la convention d'occupation temporaire. Dans le cas d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs parcelles mitoyennes de la zone des pas géométriques le pétitionnaire doit aménager au moins un accès au rivage restant ouvert au public.</p>	<p><b>supprimé</b></p>
<p><b>ARTICLE 17 – ÉTUDES OU NOTICES D'IMPACT</b></p>	<p><b>supprimé</b></p>

Sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques, qu'il s'agisse d'habitations, de commerces, d'établissements industriels et artisanaux, d'hôtels, ou d'équipements d'infrastructures, etc., les projets d'aménagement et de constructions pourront être soumis à une étude ou une notice d'impact, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement de la Province Sud.

## 2.2 COMPARAISONS DU RAZ 2015 ET 2020 : RÈGLEMENT DE ZONE

	RAZ		Modification des impacts ?
<b>ZUA</b>	Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUA ont pour vocation d'accueillir des constructions s'implantant en limite de l'espace public pour constituer un front bâti, un paysage urbain de rues de centre-ville et une densité urbaine. Les rez-de-chaussée seront prioritairement affectés aux commerces, activités de service ou associatives pour animer l'espace public. ...	<b>ZONE URBAINE DENSE</b> Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUA ont pour vocation d'accueillir des constructions s'implantant en limite de l'espace public pour constituer un front bâti, un paysage urbain de rues de centre-ville et une densité urbaine. Les rez-de-chaussée seront prioritairement affectés aux commerces ou à l'usage de bureau pour animer l'espace public. ...	<b>NON</b>
<b>ZUAB</b>	<b>ZONE URBAINE RESIDENTIELLE DENSE</b> Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUAB ont pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'habitat (petit habitat collectif ou individuel groupé) pour assurer la transition entre la zone urbaine centrale et la zone urbaine résidentielle pavillonnaire. Sur les secteurs collinaires et paysagers, cette typologie favorisera une densité supérieure au pavillonnaire tout en ménageant la qualité paysagère de ceux-ci et les vues remarquables. ...	<b>ZONE URBAINE MIXTE</b> Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUAB ont pour vocation d'accueillir des constructions mixtes denses.	<b>NON</b>
<b>ZUB</b>	<b>ZONE URBAINE RESIDENTIELLE PAVILLONNAIRE</b> Le caractère dominant des quartiers est celui du résidentiel individuel avec trois sous-secteurs identifiés : <ul style="list-style-type: none"> <li>La zone ZUB1, des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions en bande ou jumelées, et les groupements d'habitation, sont autorisés.</li> <li>La zone ZUB2, des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté sur une seule limite séparative, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions jumelées et les groupements d'habitation sont autorisés.</li> <li>La zone ZUB3, une seule maison individuelle par parcelle est autorisée, implantée en retrait sur voirie ou emprise publique, et en retrait par rapport à toutes les limites séparatives.</li> </ul>	<b>ZONE URBAINE RESIDENTIELLE</b> Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUB ont pour vocation d'accueillir de l'habitat en recherchant un équilibre paysager entre bâti et végétal. Le caractère dominant des quartiers est celui du résidentiel individuel avec trois sous-secteurs identifiés : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le sous-secteur ZUB1, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation dense,</li> <li>Le sous-secteur ZUB2, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation moyennement dense,</li> <li>Le sous-secteur ZUB3, dont l'affectation est l'accueil de constructions d'habitations peu dense, à raison d'une construction par parcelle.</li> </ul>	<b>OUI</b> <i>Car on a l'impression qu'on densifie avec le nouveaux RAZ surtout avec un notion d'habitas denses qui ne devrait pas être là ????</i>
<b>ZUAEc</b>	<b>ZUIE</b> économiques (bureaux, commerces, services, industries et artisanats). La zone pourra accueillir des équipements publics, notamment de proximité, nécessaires à la population du quartier/secteur. Dans la ZUIE, on distingue : <ul style="list-style-type: none"> <li>la zone ZUIEc, dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales et de services.</li> </ul>	<b>ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES</b> Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUAE ont pour vocation d'accueillir des activités économiques (bureaux, commerces, services, industries et artisanats). La zone pourra accueillir des équipements publics, notamment de proximité, nécessaires à la population du quartier/secteur. Dans la ZUAE, on distingue : <ul style="list-style-type: none"> <li>la zone ZUAEc, dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers</li> </ul>	<b>NON</b>
<b>ZUE</b>	Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUE ont pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt général. Ces espaces collectifs publics ou privés sont à destination :	<b>ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS</b>	<b>INCHANGE</b>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>o de grands équipements dont l'objectif est de structurer l'offre de l'agglomération,</li> <li>o d'équipements de proximité qui peuvent éventuellement s'insérer dans des constructions existantes.</li> </ul>	<p>Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUE ont pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectif. Ces espaces collectifs publics ou privés sont à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o de grands équipements dont l'objectif est de structurer l'offre de l'agglomération,</li> <li>o d'équipements de proximité qui peuvent éventuellement s'insérer dans des constructions existantes.</li> </ul>	
<b>ZUL</b>	<p>Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUL ont pour vocation d'accueillir des aménagements à usage de détente (activités de loisirs, sportives ou culturelles), pouvant comprendre des équipements en relation avec ces usages.</p> <p>Les zones de loisirs ont une vocation récréative et de préservation des espaces naturels et paysagers</p>	<p>Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUL ont pour vocation d'accueillir des aménagements à usage de détente (activités de loisirs, sportives ou culturelles), pouvant comprendre des équipements en relation avec ces usages.</p> <p>Les zones de loisirs ont une vocation récréative et de préservation des espaces naturels et paysagers.</p>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZNL</b>	<p>Les espaces réglementés par les articles de la zone ZNL correspondent aux espaces naturels à conserver tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables.</p>	<p>Les espaces réglementés par les articles de la zone ZNL correspondent aux espaces naturels à conserver tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables (WC, poubelles, farés, etc.).</p>	<b>INCHANGE</b> ....
<b>ZNP</b>	<p><b>ZND</b></p> <p>Les espaces réglementés par les articles de la zone ZND correspondent aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune et de la flore existantes. L'état naturel doit être conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'entretien et à la promenade et aux équipements publics visant à prévenir les risques, sont autorisés.</p>	<p>Les espaces réglementés par les articles de la zone ZNP correspondent aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune et de la flore existantes. L'état naturel doit être conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'entretien et à la promenade et aux équipements publics visant à prévenir les risques, ainsi que les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisés.</p>	<b>NON</b>
<b>ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES</b>			
<b>ZUA</b>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les équipements d'intérêt général,</li> <li>o Les constructions d'habitat collectif,</li> <li>o Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration.</li> <li>o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables avec la zone urbaine centrale.</li> </ul>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions à destination de l'habitation,</li> <li>o Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,</li> <li>o Les constructions à destination de l'usage de bureaux,</li> <li>o Les constructions à destination du commerce,</li> <li>o Les constructions à destination de l'artisanat à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables de la zone urbaine mixte,</li> <li>o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> </ul>	<b>NON</b>
<b>ZUAB</b>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les équipements d'intérêt général,</li> <li>o Les constructions à usage d'habitat,</li> <li>o Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration,</li> <li>o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables de la zone urbaine dense,</li> <li>o Les stations-services.</li> </ul>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions à destination de l'habitation,</li> <li>o Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,</li> <li>o Les constructions à destination de l'usage de bureaux,</li> <li>o Les constructions à destination du commerce,</li> <li>o Les constructions à destination de l'artisanat à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables de la zone urbaine mixte,</li> <li>o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> </ul>	<b>NON</b>
<b>ZUB</b>	<p>Sont autorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les équipements d'intérêt général,</li> <li>o Les constructions d'habitat individuel,</li> <li>o Les constructions à usage de commerces et de services, dans la limite de 100m² de surface ouverte au public,</li> <li>o Les constructions à usage de restauration, dans la limite de 300m² de SHON totale,</li> </ul>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions à destination de l'habitation,</li> <li>o Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,</li> <li>o Les constructions à destination de l'usage de bureaux, dans la limite de 100 m² SHON,</li> <li>o Les constructions à destination de commerces, dans la limite de 100 m² de surface ouverte au public,</li> <li>o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<b>OUI</b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociable de la zone urbaine résidentielle pavillonnaire,</li> <li>o Les stations-services,</li> </ul> <p>Sont autorisés selon les sous-secteurs de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En ZUB1 : <ul style="list-style-type: none"> <li>o les constructions en bande,</li> <li>o les constructions jumelées,</li> <li>o les lotissements à usage d'habitat,</li> <li>o les maisons individuelles,</li> </ul> </li> <li>- - En ZUB2 : <ul style="list-style-type: none"> <li>o les maisons individuelles,</li> <li>o les constructions jumelées,</li> <li>o les lotissements à usage d'habitat,</li> </ul> </li> <li>- - En ZUB3 : <ul style="list-style-type: none"> <li>o les maisons individuelles,</li> <li>o les lotissements à usage d'habitat.</li> </ul> </li> </ul>		
<b>ZUAE</b>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les équipements d'intérêt général,</li> <li>o Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum d'un (1) logement par activité sous réserve que le logement soit situé dans le corps de la construction principale et qu'il soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte</li> </ul> <p>Sont autorisées dans les secteurs ZUIEc,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions à usage de bureaux, de commerces (y compris showrooms), de services, d'hôtellerie, de restauration, les stations-services.</li> </ul>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o les constructions à destination de l'habitation à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'elles soient destinées <b>au logement des personnes</b> dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,</li> <li>o qu'en outre, leur SHON n'excède pas le 1/3 de la surface dédiée à l'activité dans la limite de 50 m² de SHON,</li> <li>o qu'elles soient indissociables du bâtiment d'activités</li> </ul> </li> <li>o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> </ul> <p>Sont autorisées dans les secteurs ZUAEC,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o les constructions à usage de bureaux,</li> <li>o les constructions à usage de commerces,</li> <li>o les constructions à usage d'hébergements hôteliers</li> <li>o les stations-services</li> </ul>	NON
<b>ZUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o les équipements d'intérêt général, services connexes et éventuellement les logements indissociables de l'activité.</li> <li>o Les stations-services.</li> </ul>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>o Les constructions à destination de l'habitation indissociables de l'activité.</li> </ul>	NON
<b>ZUL</b>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les équipements d'intérêt général,</li> <li>o Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum de 1 logement par activité sous réserve que le logement soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte,</li> <li>o Les constructions à usage de commerces, dans la limite de 50m² de SHON totale,</li> <li>o Les constructions à usage de restauration, dans la limite de 100m² de SHON totale,</li> <li>o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,</li> <li>o Les aménagements à usage de détente et de loisirs,</li> <li>o Les équipements sportifs, culturels, de loisirs,</li> <li>o Les constructions indissociables de la vocation de la zone, et notamment les constructions hôtelières rattachées à une activité de loisirs,</li> <li>o Les jardins partagés.</li> </ul>	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions à destination de l'habitation à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient destinées <b>au logement des personnes</b> dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,</li> <li>- qu'en outre, leur SHON n'excède pas le 1/3 de la surface dédiée à l'activité dans la limite de 100 m² de SHON et 50 m² d'emprise au sol,</li> <li>- qu'elles soient indissociables du bâtiment d'activité</li> </ul> </li> <li>o Les constructions indissociables de la vocation de la zone, et notamment les constructions à destination de l'hébergement hôtelier rattachées à une activité de loisirs,</li> <li>o Les constructions à destination de commerces, dans la limite de 50 m² de SHON totale,</li> <li>o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</li> <li>o Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,</li> </ul>	OUI





	<p>o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 1,</p> <p>o Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.</p> <p>Selon les sous-secteurs de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En ZUB1 : o les gîtes ruraux.</li> <li>- En ZUB2 : o les gîtes ruraux, o les constructions en bande.</li> <li>- En ZUB3 : o les gîtes ruraux, o les constructions en bande, o les constructions jumelées, o plus d'une maison individuelle par parcelle.</li> </ul>		
<b>ZUAE</b>	<p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Toute construction à usage unique d'habitation,</li> <li>o Les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,</li> <li>o Les élevages,</li> <li>o Les serres et productions végétales,</li> <li>o Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.</li> </ul>	<p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Toutes les constructions à destination unique d'habitation,</li> <li>o Les constructions à destination de la fonction unique d'entrepôt en sous-secteur ZUAEC</li> </ul>	<b>NON</b>
<b>ZUE</b>	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUL</b>	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.	<b>INCHANGE</b>
<b>ZNL</b>	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.	<b>INCHANGE</b>
<b>ZNP</b>	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.	<b>INCHANGE</b>
<b>ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE</b>			
<b>ZUA</b>	<p>Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Une seule entrée charretière est autorisée par lot.</p> <p>Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.</p> <p>Il pourra également être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot et par voie dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.</p>	<p>Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Une seule entrée charretière est autorisée par lot.</p> <p>Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.</p> <p>Il peut néanmoins être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.</p>	<b>NON</b>
<b>ZUAB</b>	<p>Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Une seule entrée charretière est autorisée par lot.</p> <p>Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.</p> <p>Il pourra également être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot et par voie dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.</p>	<p>Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Une seule entrée charretière est autorisée par lot.</p> <p>Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.</p> <p>Il peut néanmoins être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.</p>	<b>NON</b>



<b>ZUB</b>	<p>Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Une seule entrée charretière est autorisée par lot.</p> <p>Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.</p> <p>Dans le cadre d'un groupement d'habitation ou d'un regroupement de parcelles, en ZUB1 et ZUB2, il peut être autorisé deux entrées charretières maximum par unité foncière issue du regroupement de parcelles et par voie.</p>	<p>Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Une seule entrée charretière est autorisée par lot.</p> <p>Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.</p> <p>Dans le cadre d'un groupement d'habitation ou d'un groupement de parcelles, au-delà de 40 mètres de long sur rue, il peut être autorisé, dans les sous-secteurs ZUB1 et ZUB2, deux entrées charretières maximum par lot et par voie.</p>	<b>NON</b>
<b>ZUAE</b>	<p>Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Une seule entrée charretière est autorisée par lot.</p> <p>Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.</p> <p>Il pourra également être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot et par voie dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.</p>	<p>Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Une seule entrée charretière est autorisée par lot.</p> <p>Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 6 des dispositions générales.</p> <p>Il pourra également être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par voie dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.</p>	<b>NON</b>
<b>ZUE</b>	<p>Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Une seule entrée charretière est autorisée par lot. Dans le cas de lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie est autorisée.</p> <p>Il pourra néanmoins être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot et par voie dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.</p>	<p>Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Une seule entrée charretière est autorisée par lot. Dans le cas de lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie est autorisée.</p> <p>Il pourra néanmoins être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot et par voie dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.</p>	<b>NON</b>
<b>ZUL</b>	Les dispositions relatives aux accès et voirie sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».	Les dispositions relatives aux accès et voirie sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».	<b>NON</b>
<b>ZNL</b>	Seuls les accès nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux sont admis. Lorsqu'elles sont admises, les voies d'accès ne doivent pas être imperméabilisées.	Seuls les accès nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux sont admis. Lorsqu'elles sont admises, les voies d'accès ne doivent pas être imperméabilisées.	<b>NON</b>
<b>ZNP</b>	Seuls les accès nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux sont admis. Lorsqu'elles sont admises, les voies d'accès seront non revêtues.	Seuls les accès nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux sont admis. Lorsqu'elles sont admises, les voies d'accès seront non revêtues.	<b>NON</b>
<b>ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>			
<b>ZUA</b>	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	<b>NON</b>
<b>ZUAB</b>	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	<b>NON</b>
<b>ZUB</b>	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales »	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	<b>NON</b>

<b>ZUAE</b>	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	<b>NON</b>
<b>ZUE</b>	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	<b>NON</b>
<b>ZUL</b>	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».	<b>NON</b>
<b>ZNL</b>	Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement non collectif est admis.	Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire et des solutions autonomes (toilette sèche, etc.) seront autorisées pour gérer les eaux usées à la parcelle	<b>NON</b>
<b>ZNP</b>	Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement non collectif est admis.	Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement non collectif est admis.	<b>NON</b>
<b>ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES</b>			
<b>ZUA</b>	Pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée. Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UA, ou toute partie de parcelle située en zone UA, doit avoir une surface minimum de 2 ares.	Pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UA, ou toute partie de parcelle située en zone UA, doit avoir une surface minimum de 2 ares. Pour les équipements d'intérêt collectif, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.	<b>NON</b>
<b>ZUAB</b>	Pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée. Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone ZUAB, ou toute partie de parcelle située en zone ZUAB, doit avoir une surface minimum de 2 ares.	Pour les équipements d'intérêt collectif, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée. Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone ZUAB, ou toute partie de parcelle située en zone ZUAB, doit avoir une surface minimum de 2 ares.	<b>NON</b>
<b>ZUB</b>	Dans les sous-secteurs ZUB1, ZUB2 et ZUB3, pour être constructible, toute parcelle totalement située en ZUB1 ou ZUB2 ou ZUB3, ou toute partie de parcelle située en zone ZUB1 ou ZUB2 ou ZUB3 doit avoir une surface minimum de 4 ares, Pour tous les secteurs, pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.	Pour être constructible, toute parcelle totalement située dans les sous-secteurs ZUB1, ZUB2 ou ZUB3, ou toute partie de parcelle située dans les sous-secteurs ZUB1, ZUB2 ou ZUB3 doit avoir une surface minimum de 4 ares. Pour les équipements d'intérêt collectif, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.	<b>NON</b>
<b>ZUAE</b>	Pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée. Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle doit avoir une surface minimum de 5 ares.	Pour être constructible, toute parcelle totalement située dans la zone ZUAE doit avoir une surface minimum de 5 ares. Pour les équipements d'intérêt collectif, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.	<b>NON</b>
<b>ZUE</b>	Non réglementé.	Pas de règles spécifiques à la zone.	<b>NON</b>
<b>ZUL</b>	Non réglementé.	Pas de règles spécifiques à la zone.	<b>NON</b>
<b>ZNL</b>	Non réglementé.	Pas de règles spécifiques à la zone.	<b>NON</b>
<b>ZNP</b>	Non réglementé	Pas de règles spécifiques à la zone	<b>NON</b>
<b>ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</b>			
<b>ZUA</b>	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 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 maximale autorisée est de 1,80m. Dans le cas d'un retrait maximum, 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. 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.	La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture, s'implante à l'alignement des voies ouvertes au public.  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 maximale autorisée est de 1,80 mètre. Dans le cas d'un retrait maximum, les pilastres ou colonnes sont autorisés au nu de la façade principale. Ils doivent dégager un passage de 1,50 mètre minimum par rapport à la façade du rez-de-chaussée.	<b>NON</b>



	<p>Les voies principales sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Boulevard du Rail Calédonien</li> <li>o Avenue des Départs</li> <li>o Avenue Becquerel</li> <li>o Voie Sud</li> </ul> <p>La longueur de la façade principale des constructions ne peut pas être supérieure à 40 mètres sans comporter l'un des dispositifs de césure ou de fractionnement décrit à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».</p> <p>Dans le cas d'une césure, les balcons, escaliers et passerelles sont admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles au travers de la césure.</p> <p>Afin de préserver la transparence sur les coeurs d'îlots, les balcons, escaliers et passerelles doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Avoir une profondeur maximale de 5 mètres,</li> <li>o Etre en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu extérieur des façades sur voie</li> <li>o Comporter des garde-corps fins et ajourés,</li> <li>o Comporter des sous faces de dalles traitées par des revêtements de qualité.</li> <li>o Les passerelles peuvent comporter le cas échéant des façades transparentes et une couverture translucide, avec si nécessaire des ombrières extérieurs.</li> </ul> <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>auvents sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o En rez-de-chaussée, les auvents, autoportants et étanches avec récupération des eaux pluviales sur le domaine privé, sont implantés à une hauteur maximale de 3,5 m. Ils doivent obligatoirement être continus sur toute la longueur de la façade bâtie sur voie publique ou privée, ou sur emprise publique, et avoir une largeur de 1m 40 minimum sur les voies publiques ou privées, ou sur l'emprise publique. Ils ne doivent pas déborder de plus de 0,5m par rapport à la bordure du trottoir.</li> <li>o A compter du R+1, les auvents sont autorisés sur voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique, dans la seule mesure où ils ne dénaturent pas la qualité architecturale de la façade, et si ils comportent un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le domaine privé. Leur profondeur ne peut excéder 1,20m par rapport au nu de la façade principale en alignement sur voie publique ou privée, ou sur l'emprise publique.</li> </ul> <p>Les pilotis ou colonnes sont autorisés au nu de la façade s'ils sont implantés et fondés sur le domaine privé, ceci en dehors des voies privées.</p> <p>Les descentes d'eau sont autorisées au nu des façades si elles sont implantées et raccordées sur le domaine privé.</p> <p>Les débords de balcon sont interdits sur les voies publiques ou privées, ou sur les emprises publiques.</p> <p>Les murs pignons visibles depuis la voie sont interdits.</p> <p>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>	<p>Lorsqu'un lot est bordé par deux ou plusieurs voies qui ne constituent pas des voies en angle, les règles d'implantation ne s'appliquent qu'à la ou aux voies principales.</p> <p>Les voies principales sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Boulevard du Rail Calédonien</li> <li>o Avenue des Départs</li> <li>o Avenue Becquerel</li> <li>o Voie Sud</li> </ul> <p>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>	
<b>ZUAB</b>	<p>emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques avec un retrait au moins égal à 4 mètres.</li> <li>- La zone de retrait sur les voies publiques ou privées, ou sur les emprises publiques, 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 publiques ou privées, ou</li> </ul>	<p>Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies <b>ouvertes au public</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies <b>ouvertes au public</b> avec un retrait au moins égal à 4 mètres.</li> <li>o La zone de retrait sur les voies <b>ouvertes au public</b>, 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 <b>ouvertes au public</b>, et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o rez de chaussée accueillent des activités économiques (commerces)</li> <li>o pente de terrain supérieure à 20%.</li> </ul> </li> </ul>	<b>NON</b>

	<p>des emprises publiques, et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o rez de chaussée accueillent des activités économiques (services ou commerces)</li> <li>o pente de terrain supérieure à 20%.</li> </ul> <p>Les murs pignons visibles depuis les voies publiques et privées, ou emprises publiques, sont interdits.</p> <p>Sauf 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, et sur une hauteur maximum de 4 mètres. Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes peuvent participer au soutènement du terrain.</p>	<p>Les murs pignons visibles depuis les voies publiques et privées, ou emprises publiques, sont interdits.</p> <p>Sauf 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, et sur une hauteur maximum de 4 mètres. Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes peuvent participer au soutènement du terrain.</p>	
<b>ZUB</b>	<p>Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou de l'emprise publique, au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres,</li> <li>o 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 publiques ou privées, ou emprise publique,</li> <li>o Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les annexes ou carports peuvent être autorisés en alignement des voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique. Dans ce cas, ils doivent participer au soutènement du terrain et sont intégrés au dispositif de clôture.</li> </ul>	<p>Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport <b>aux voies ouvertes au public</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies <b>ouvertes au public</b> au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres,</li> <li>o <b>Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 6 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées ou emprise publique, à l'exception des terrains présentant une pente du terrain supérieure à 20% où 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.</b></li> </ul>	<b>NON</b>
<b>ZUAE</b>	<p>Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées.</p> <p>La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 4m.</p> <p>Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 2 mètres, comptée à partir des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Dans tous les cas, le traitement végétal des parkings est imposé.</p> <p>Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 8 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou sur emprise publique.</p>	<p>Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies <b>ouvertes au public</b> :</p> <p>La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies <b>ouvertes au public</b> avec un retrait minimum de 4 mètres. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Dans tous les cas, le traitement végétal des parkings est imposé. Pour les parcelles situées dans le sous-secteur ZUAec, la bande végétale est imposée, mais son traitement n'imposera pas d'arbres à haute tige qui pourraient créer des masques aux façades commerciales.</p> <p>Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 8 mètres de la façade sur les voies <b>ouvertes au public</b>.</p>	<b>NON</b>
<b>ZUE</b>	Non réglementé.	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>NON</b>
<b>ZUL</b>	Non réglementé.	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>NON</b>
<b>ZNL</b>	Non réglementé.	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>NON</b>
<b>ZNP</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone</b>	<b>NON</b>
<b>ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>			
<b>ZUA</b>	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b></p> <p>Les constructions sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit en limite séparative,</li> </ul>	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b></p> <p>Les constructions sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit en limite séparative,</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit en retrait de limites séparatives. Dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure au tiers de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.</li> </ul> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.</p> <p><b>7.3 - Annexes</b> Les carports et annexes peuvent être implantés :  <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit en limite séparative latérale,</li> <li>o Soit en retrait de 4m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</li> </ul> </p> <p><b>7.4 - Locaux poubelles</b> Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit en retrait de limites séparatives. Dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure au tiers de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.</li> </ul> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.</p> <p><b>7.3 - Annexes</b> Les carports et annexes peuvent être implantés :  <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit en limite séparative latérale,</li> <li>o Soit en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</li> </ul> </p> <p><b>7.4 - Locaux poubelles</b> <i>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.</i></p>	<p><b>NON inchangé par rapport à l'art. 5 de l'ancien RAZ</b></p>
ZUAB	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b> Les constructions ne pourront être implantées en mitoyenneté que sur une seule limite séparative. En dehors des limites de mitoyenneté, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.</p> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> 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.</p> <p><b>7.3 - Annexes</b> Les carports et annexes peuvent être implantés :  <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit en limite séparative latérale,</li> <li>o soit en retrait de 4 m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</li> </ul> </p> <p><b>7.4 - Locaux poubelles</b> Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».</p>	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b> Les constructions ne pourront être implantées en mitoyenneté que sur une seule limite séparative.</p> <p>En dehors des limites de mitoyenneté, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.</p> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> 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.</p> <p>Lorsqu'un fond de parcelle est en contact avec une zone ZNP ou ZNL faisant l'interface avec le littoral, il est imposé la réalisation d'une bande d'espace vert planté de 5 mètres de large à partir de la limite parcellaire en contact avec les zones citées.</p> <p>Aucun ouvrage n'est autorisé à l'intérieur de cette bande d'espace vert, sauf les ouvrages de soutènement (mur, enrochement, gabion, etc.) et les clôtures. Ces aménagements seront alors réalisés dans le cadre des prescriptions du CPAUP de la ZAC de Dumbéa sur mer.</p> <p><b>7.3 - Annexes</b> Les carports et annexes peuvent être implantés :  <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit en limite séparative latérale,</li> <li>o soit en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</li> </ul> </p> <p><b>7.4 - Locaux poubelles</b> <i>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.</i></p>	<p><b>OUI</b> <i>Mesure de réduction contre les débordements des riverains hors de leur lot et jardins vivriers.</i></p> <p><b>NON inchangé par rapport à l'art. 5 de l'ancien RAZ</b></p>
ZUB	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b></p>	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>Sous-secteur ZUB1</b> : les constructions peuvent être implantées :</li> </ul> </p>	

	<p>- Zone ZUB1 : les constructions peuvent être implantées : o soit sur au moins une des limites séparatives latérales, o soit en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>- Zone ZUB2 : les constructions peuvent être implantées : o soit sur une seule limite séparative latérale, o soit en retrait de toutes les limites séparatives latérales.</p> <p>- Zone ZUB3 : la construction est implantée en retrait de toutes les limites séparatives latérales.</p> <p>Dans toutes les zones ZUB, lorsque la construction est implantée en retrait d'une ou des limites séparatives latérales, chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> Dans toutes zones ZUB, chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance du fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.3 - Annexes</b> Dans les sous-secteurs, ZUB1 et ZUB2, les carports et annexes peuvent être implantés : o en limite séparative latérale.</p> <p>Dans les autres sous-secteurs, les carports et annexes sont implantés : o en retrait de 3 m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</p> <p><b>7.4 - Locaux poubelles</b> Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».</p>	<p>o soit sur au moins une des limites séparatives latérales, o soit en retrait des limites séparatives latérales.</p> <p>o <b>Sous-secteur ZUB2</b> : les constructions peuvent être implantées : o soit sur une seule limite séparative latérale, o soit en retrait de toutes les limites séparatives latérales.</p> <p>o <b>Sous-secteur ZUB3</b> : la construction est implantée en retrait de toutes les limites séparatives latérales. Lorsque la construction est implantée en retrait d'une ou des limites séparatives latérales, chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance du fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Lorsqu'un fond de parcelle est en contact avec une zone ZNP ou ZNL faisant l'interface avec le littoral, il est imposé la réalisation d'une bande d'espace vert planté de 5 mètres de large à partir de la limite parcellaire en contact avec les zones citées.</p> <p>Aucun ouvrage n'est autorisé à l'intérieur de cette bande d'espace vert, sauf les ouvrages de soutènement (mur, enrochement, gabion, etc.) et les clôtures. Ces aménagements seront alors réalisés dans le cadre des prescriptions du CPAUP de la ZAC de Dumbéa sur mer.</p> <p><b>7.3 - Annexes</b> Dans les sous-secteurs, ZUB1 et ZUB2, les carports et annexes peuvent être implantés : o en limite séparative latérale.</p> <p>Dans <b>le sous-secteur ZUB3</b>, les carports et annexes sont implantés : o en retrait de <b>3 mètres</b> minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.</p> <p><b>7.4 - Locaux poubelles</b> <b>Dans le cas</b> dans le cas de lotissements ou habitations groupées dans les zones ZUB1 et ZUB2, 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. Ces locaux devront être accessibles depuis le domaine public.</p>	<p><b>OUI</b> <i>Mesure de réduction contre les débordements des riverains hors de leur lot et jardins vivriers.</i></p> <p><b>NON inchangé par rapport à l'art. 5 de l'ancien RAZ</b></p>
ZUAE	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b> Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> 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 3 mètres. Dans tous les cas, la plantation d'une haie végétale est imposée en fond de parcelle.</p> <p><b>7.3 – Annexes :</b> Les annexes éventuelles sont implantées en retrait, dans les mêmes proportions que les constructions.</p> <p><b>7.4 – locaux poubelles :</b> Des locaux poubelles 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 de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public.</p>	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b> Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> 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 3 mètres.</p> <p><b>7.3 – Annexes :</b> Les annexes éventuelles sont implantées en retrait, dans les mêmes proportions que les constructions.</p> <p><b>7.4 – locaux poubelles :</b> <b>Il est imposé de prévoir le traitement des ordures ménagères par la réalisation de locaux à poubelles, ceux-ci seront :</b> o <b>Soit réalisés à l'intérieur de la parcelle et s'implanteront dans le domaine privé. Ils seront intégrés aux bâtiments de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public.</b></p>	<p><b>NON</b></p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit, 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. Ces locaux devront être accessibles depuis le domaine public.</li> </ul>	
ZUE	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b> Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> 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 construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.3 – Annexes :</b> Non réglementé.</p>	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b> Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> 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 construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.3 – Annexes :</b> Pas de règles spécifiques à la zone.</p>	NON
ZUL	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b> Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> 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 construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.3 – Annexes :</b> Les annexes éventuelles sont implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, dans les mêmes proportions que les constructions.</p>	<p><b>7.1 - Limites séparatives latérales :</b> Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.2 - Limite du fond de la parcelle :</b> 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 construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>7.3 – Annexes :</b> Les annexes éventuelles sont implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, dans les mêmes proportions que les constructions.</p>	NON
ZNL	Non réglementé.	Pas de règles spécifiques à la zone.	NON
ZNP	Non réglementé	Pas de règles spécifiques à la zone	NON
<b>ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>			
ZUA	<p>Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o D'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres,</li> <li>o Par une césure. Dans ce cas, les balcons, escaliers et passerelles sont admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles au travers de la césure.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une césure, les balcons, escaliers et passerelles sont admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles au travers de la césure.</p> <p>Afin de préserver la transparence sur les coeurs d'îlots, les balcons, escaliers et passerelles doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Avoir une profondeur maximale de 5 mètres,</li> <li>o Etre en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu extérieur des façades sur voie et en coeur d'îlots</li> <li>o Comporter des garde-corps fins et ajourés,</li> <li>o Comporter des sous faces de dalles traitées par des revêtements de qualité.</li> </ul>	<p>Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o D'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres,</li> <li>o Par une césure. Dans ce cas, les balcons, escaliers et passerelles sont admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles au travers de la césure.</li> </ul>	NON



	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 égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.		
<b>ZUAB</b>	Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.	Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.	<b>NON</b>
<b>ZUB</b>	Dans les zones ZUB1 et ZUB2, les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Dans la zone ZUB3, cet article est sans objet.	Dans les <b>sous-secteurs</b> ZUB1 et ZUB2, les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.  <b>Dans le sous-secteur ZUB3, il n'y a pas de règle spécifique à la zone.</b>	<b>NON</b>
<b>ZUAE</b>	Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance 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 constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.	<b>NON</b>
<b>ZUE</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>NON</b>
<b>ZUL</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>NON</b>
<b>ZNL</b>	Non réglementé.	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>NON</b>
<b>ZNP</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone</b>	<b>NON</b>
<b>ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>			
<b>ZUA</b>	En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m². Le reste est non réglementé.	<b>Seule l'emprise au sol des annexes est réglementée :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 25 m².</li> </ul>	<b>NON</b>  surface nécessaire pour une voiture est de 2.5 mètres en largeur pour 5 mètres en profondeur. Pour 2 voitures il faut donc 25m².
<b>ZUAB</b>	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.	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 25 m².	<b>NON</b>  Cf. commentaire voiture
<b>ZUB</b>	En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m². Le reste est non réglementé.	En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 25 m².  <b>L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.</b>	<b>NON</b>  Cf. commentaire voiture
<b>ZUAE</b>	L'emprise au sol des constructions est au maximum de 60%. En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².	<b>L'emprise totale des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de la propriété foncière.</b>  En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 25 m².	<b>NON</b>  Cf. commentaire voiture
<b>ZUE</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUL</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZNL</b>	Non réglementé.	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZNP</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone</b>	<b>INCHANGE</b>

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS			
<b>ZUA</b>	La hauteur des rez-de-chaussée est au minimum de 3 mètres. La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres. Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 16 mètres avec un attique possible à 19 mètres maximum, sans dépasser R+4+attique.	La hauteur maximale des façades est de 16 mètres avec un attique possible à 19 mètres maximum, sans dépasser R+4+attique.  <b>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.</b>  La hauteur des rez-de-chaussée est au minimum de 3 mètres. La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.	<b>NON</b> Modif de 1m >> impact négligeable paysage
<b>ZUAB</b>	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.	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.  <b>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.</b>	<b>NON</b> Modif de 1m >> impact négligeable paysage
<b>ZUB</b>	Dans les sous-secteurs ZUB1 ZUB2, et ZUB3, la hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1. Dans tous les sous-secteurs, la hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.	<b>La hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1.</b> <b>La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.</b>  <b>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.</b>	<b>NON</b> Modif de 1m >> impact négligeable paysage
<b>ZUAE</b>	La hauteur des rez de chaussée est au minimum de 3 mètres. La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres. Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 14 mètres.	<b>La hauteur maximale des façades est de 14 mètres.</b>  <b>La hauteur des rez de chaussée est au minimum de 3 mètres.</b>  <b>La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.</b>  <b>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.</b>	<b>NON</b> Modif de 1m >> impact négligeable paysage
<b>ZUE</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUL</b>	La hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs est non réglementée. La hauteur maximale des façades équipements d'intérêt général est non réglementée. La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres. Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres.	<b>La hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres.</b> <b>Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs n'est pas limitée.</b> <b>La hauteur maximale des façades équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.</b> <b>La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.</b> <b>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 autorisée suivant les cas cités ci-dessus.</b>	<b>NON</b> Modif de 1m >> impact négligeable paysage
<b>ZNL</b>	- La hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs est non réglementée. - La hauteur maximale des façades équipements d'intérêt général est non réglementée. - Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres.	La hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs est <b>non limitée</b> . La hauteur maximale des façades équipements d'intérêt collectif est <b>non limitée</b> . Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres. <b>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 autorisée suivant les cas cités ci-dessus.</b>	<b>NON</b> Modif de 1m >> impact négligeable paysage
<b>ZNP</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone</b>	<b>INCHANGE</b>
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS			
<b>ZUA</b>	Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « dispositions générales,» et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.	<b>La longueur de la façade principale des constructions ne peut pas être supérieure à 40 mètres sans comporter l'un des dispositifs de césure ou de fractionnement décrit à l'article 4 du chapitre « Dispositions générales ».</b> <b>Dans le cas d'une césure, les balcons, escaliers et passerelles sont admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles au travers de la césure.</b> <b>Afin de préserver la transparence sur les cœurs d'îlots, les balcons, escaliers et passerelles doivent :</b>	<b>NON</b>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>o Avoir une profondeur maximale de 5 mètres,</li> <li>o Etre en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu extérieur des façades sur voie</li> <li>o Comporter des garde-corps fins et ajourés,</li> <li>o Comporter des sous faces de dalles traitées par des revêtements de qualité.</li> <li>o Les passerelles peuvent comporter le cas échéant des façades transparentes et une couverture translucide, avec si nécessaire des ombrières extérieurs.</li> </ul> <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>Les auvents sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o En rez-de-chaussée, les auvents, autoportants et étanches avec récupération des eaux pluviales sur le domaine privé, sont implantés à une hauteur maximale de 3,50 mètres. Ils doivent obligatoirement être continus sur toute la longueur de la façade bâtie sur voie publique ou privée, ou sur emprise publique, et avoir une largeur de 1,40 mètre minimum sur les voies publiques ou privées, ou sur l'emprise publique. Ils ne doivent pas déborder de plus de 0,50 mètres par rapport à la bordure du trottoir.</li> <li>o A compter du R+1, les auvents sont autorisés sur voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique, dans la seule mesure où ils ne dénaturent pas la qualité architecturale de la façade, et si ils comportent un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le domaine privé. Leur profondeur ne peut excéder 1,20 mètre par rapport au nu de la façade principale en alignement sur voie publique ou privée, ou sur l'emprise publique.</li> </ul> <p>Les pilotis ou colonnes sont autorisés au nu de la façade s'ils sont implantés et fondés sur le domaine privé, ceci en dehors des voies privées.</p> <p>Les descentes d'eau sont autorisées au nu des façades si elles sont implantées et raccordées sur le domaine privé.</p> <p>Les débords de balcon sont interdits sur les voies publiques ou privées, ou sur les emprises publiques.</p> <p>Les murs pignons visibles depuis la voie sont interdits.</p> <p>Des dispositions complémentaires relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 12 du chapitre « dispositions générales, » et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.</p>	
<b>ZUAB</b>	Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.	Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 12 du chapitre « dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUB</b>	Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « dispositions générales » et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.	Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 12 du chapitre « dispositions générales » et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUAE</b>	Il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle. Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.	Il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.  Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 12 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUE</b>	Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.	Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 12 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUL</b>	Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.	Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 12 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.	<b>INCHANGE</b>
<b>ZNL</b>	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 oeuvre de matériaux rapportés.	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 oeuvre de matériaux rapportés.	<b>INCHANGE</b>



	Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.	Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 12 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.	
<b>ZNP</b>	Dans le cas d'aménagements destinés à mettre en valeur les sites, les solutions naturelles en génie biologique sont privilégiées aux solutions impliquant une mise en oeuvre de matériaux rapportés.	Dans le cas d'aménagements destinés à mettre en valeur les sites, les solutions naturelles en génie biologique sont privilégiées aux solutions impliquant une mise en oeuvre de matériaux rapportés.	<b>INCHANGE</b>
<b>ARTICLE 12 – STATIONNEMENT</b>			
<b>ZUA</b>	<p>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.</p> <p>Lorsqu'il est autorisé le stationnement résidentiel à l'air libre sera situé à l'arrière des constructions.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o pour tous les logements : 1.5 places /logement,</li> <li>o pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.</li> </ul> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.</p>	<p>Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>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.</p> <p>Lorsqu'il est autorisé le stationnement résidentiel à l'air libre sera situé à l'arrière des constructions.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>pour tous les logements : 1.5 place / logement,</b></li> <li>o <b>pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.</b></li> </ul> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, <b>Urbaines, Paysagères et Environnementales.</b></p>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUAB</b>	<p>Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o pour tous les logements : 1.5 places /logement,</li> <li>o pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.</li> </ul> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales</p>	<p>Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o pour tous les logements : 1.5 place / logement,</li> <li>o pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.</li> </ul> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le <b>Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.</b></p>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUB</b>	<p>Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o pour tous les logements : 2 places /logement,</li> </ul> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales</p>	<p>Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Afin d'assurer, en dehors <b>du domaine public</b>, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o <b>pour tous les logements : 2 places / logement,</b></li> </ul> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales.</p>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUAE</b>	Le stationnement doit respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».	Le stationnement doit respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».	<b>INCHANGE</b>

	<p>Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.</p> <p>En ZUIEc, le stationnement pour les vélos et poussettes ne sera pas nécessairement clos et couvert.</p> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.</p>	<p>Il sera prévu au moins 2 places de stationnement <b>par logement</b>.</p> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, <b>Urbaines, Paysagères et Environnementales</b>.</p>	
<b>ZUE</b>	<p>Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.</p>	<p>Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article <b>10</b> du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Il est prévu au moins 2 places de stationnement <b>par logement</b>.</p> <p>Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, <b>Urbaines, Paysagères et Environnementales</b>.</p>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUL</b>	<p>Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Pour correspondre aux caractéristiques de la zone ZUL, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.</p>	<p>Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article <b>10</b> du chapitre « dispositions générales ».</p> <p>Il est prévu au moins <b>1</b> place de stationnement par logement.</p>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZNL</b>	<p>Pourront être autorisées, les surfaces de stationnement uniquement nécessaires à l'ouverture au public des lieux</p> <p>Pour correspondre aux caractéristiques de la zone ZNL, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.</p>	<p>Pourront être autorisées, les surfaces de stationnement uniquement nécessaires à l'ouverture au public des lieux</p> <p>Pour correspondre aux caractéristiques de la zone ZNL, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.</p>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZNP</b>	<p>Peuvent être autorisés en ZND, les surfaces de stationnement uniquement nécessaires à l'ouverture au public des lieux.</p> <p>Pour correspondre aux caractéristiques de la zone ZND, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.</p>	<p>Peuvent être autorisés en ZNP, les surfaces de stationnement uniquement nécessaires à l'ouverture au public des lieux.</p> <p>Pour correspondre aux caractéristiques de la zone ZNP, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.</p>	<b>INCHANGE</b>
<b>ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>			
<b>ZUA</b>	<p>- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent RAZ, 10% de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts.</p> <p>Ces espaces verts seront paysagers et plantés d'arbustes ou d'arbres de haute tige et leur localisation doit être cohérente avec les transparences engendrées par les coupures et les fractionnements, afin de participer à leur mise en valeur.</p> <p>Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,60 mètre de hauteur de terre végétale.</p> <p>Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 60 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagée en espace vert de pleine terre est non réglementé.</p> <p>Pour l'ensemble des parcelles : la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts paysagés ou aires de jeux.</p>	<p>10% de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts.</p> <p>Ces espaces verts seront paysagers et plantés d'arbustes ou d'arbres de haute tige et leur localisation doit être cohérente avec les transparences engendrées par les coupures et les fractionnements, afin de participer à leur mise en valeur.</p> <p>Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,60 mètre de hauteur de terre végétale.</p> <p>Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 60 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour l'ensemble des parcelles, la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts paysagés ou aires de jeux.</p>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUAB</b>	<p>Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent PAZ : 20% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert.</p> <p>Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espace vert.</p> <p>Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.</p>	<p>20% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert.</p> <p>Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espace vert.</p> <p>Pour l'ensemble des parcelles : la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts paysagés ou aires de jeux.</p>	<b>INCHANGE</b>

	Pour l'ensemble des parcelles : la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts paysagés ou aires de jeux.		
<b>ZUB</b>	<p>- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent RAZ : o En ZUB1 et ZUB2 : 30% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre, o En ZUB3 : 40% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre,</p> <p>- Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.</p>	<p><b>Dans les sous-secteurs ZUB1 et ZUB2</b> : 30% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre,</p> <p><b>Dans le sous-secteur ZUB3</b> : 40% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre.</p>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZUAE</b>	<p>Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent 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> <p>Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.</p>	<p>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> <p><b>Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 2 mètres, comptée à partir des voies ouvertes au public. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande.</b></p> <p><b>Dans tous les cas sont imposés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o le traitement végétal des parkings,</li> <li>o la plantation d'une haie végétale en fond de parcelle,</li> </ul>	<b>OUI</b> <b>Mesure réductrice</b>
<b>ZUE</b>	<p>o Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent RAZ : Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts pour les terrains non déjà bâtis.</p> <p>o Dans les autres cas, l'aménagement des espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement est non réglementé.</p>	<p><b>Les espaces de stationnement devront faire l'objet d'un projet paysager à part entière afin de valoriser leur impact dans le paysage et de proposer aux piétons des espaces de confort et de sécurité. Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts.</b></p>	<b>OUI</b> <i>Car impose des espaces verts pour tout type de projet sur les espaces non bâti</i>
<b>ZUL</b>	Non réglementé.	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZNL</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone.</b>	<b>INCHANGE</b>
<b>ZNP</b>	Non réglementé	<b>Pas de règles spécifiques à la zone</b>	<b>INCHANGE</b>



### 3 ANNEXE 3 : ARRÊTÉ DE DÉCLASSEMENT DPM POUR L'ÉGLISE (N°LOT 105)

---



PRÉSIDENCE

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

N° 1208-2015/ARR/DFA

du : 08 SEP 2015

- AMPLIATIONS
- Commissaire délégué 1
- Tresorier 1
- DFA 1
- DFA (SDP, SU, STF) 3
- Autres directions (DENV, DEPS, DIA) 3
- Domaine NC 1
- Ville de Dumbéa 1
- Affaires maritimes 1
- SMITU 1
- SIGN 1
- CCI 1
- SECAL 1
- JONC 1
- Archives NC 1

ARRÊTÉ

portant déclassement de diverses parcelles dépendant du domaine public maritime de la province Sud, sises dans le périmètre de la ZAC de Dumbéa sur Mer, commune de Dumbéa, et portant accroissement du domaine privé de la province Sud

LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE DE LA PROVINCE SUD

- Vu la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,
- Vu la loi du pays modifiée n° 2001-01 / du 11 janvier 2002 portant sur le domaine public maritime de la Nouvelle Calédonie et des provinces ;
- Vu la demande du 6 novembre 2014 formulée par la Société d'Équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL), concessionnaire de la province Sud pour l'aménagement de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur mer ;
- Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 7 février 2015, concluant l'enquête publique ouverte du 16 décembre 2014 au 23 janvier 2015 inclus ;
- Vu le rapport n° 812-2015/ARR du 27 août 2015,

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : Sont déclarées du domaine public maritime de la province Sud pour accroître son domaine privé les quinze (15) parcelles, sises section 1 - Embouchure, commune de Dumbéa, suivantes :

N°	N° de parcelle	N° de l'inventaire cadastral	Superficie
91		446221-2626	4a 48ca
92		445221-7487	4ha 08a 93ca
93		443222-8312	21a 62ca
94		444222-0288	15a 11ca
95		444223-4360	1ha 87a 26ca
96		444221-9936	1ha 49a 10ca
97		445221-2802	34a 12ca
98		445222-1033	1a 59ca
99		445222-1083	13a 84ca
100		445221-3988	20a 01ca
101		445222-5028	7a 81ca
102		445222-4206	79a 44ca
103		445223-4418	1a 46ca
104		445222-5409	12a 91ca
105		445222-5687	31a 30ca

Les parcelles susmentionnées sont figurées par un liséré rouge aux plans qui seront annexés avec les descriptions des limites au présent arrêté.

ARTICLE 2 : Les parcelles déclarées seront cédées à la SECAL concessionnaire de la province Sud pour l'aménagement de la ZAC Dumbéa sur Mer. Cette cession sera autorisée par une délibération du Bureau de l'Assemblée de la province Sud.

ARTICLE 3 : Il est expressément stipulé la réserve d'une bande de terrain, d'une largeur minimum de 10 mètres, le long de limite supérieure du rivage, et qui demeure dans le domaine public maritime de la province Sud, pour permettre le libre accès du public.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le commissaire délégué de la République et publié au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie.



## 4 ANNEXE 4 : EXTRAIT DE LA LISTE AVIFAUNE DU SUIVI ENVIRONNEMENTALE DES MILIEUX DES ZAC DSM ET PANDA 2019

### 2.1.3 ETAT DU MILIEU ET EVOLUTION

34 espèces ont été enregistrées en 2019 sur la totalité des 30 points d'écoute, contre 32 en 2018, 31 en 2016, 30 en 2015 et 2014, 32 en 2013, 29 en 2012, 31 en 2011, 28 en 2010, 38 en 2009 et 36 en 2008 (Tableau 5).

**Tableau 5 : Nombre d'individus de chaque espèce relevés aux points d'écoute de 2008 à 2019.**

En vert : espèces ou sous-espèces endémiques, en noir : espèces natives à large répartition régionale, en rouge : espèces exogènes.

Nom français	Nom scientifique	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2018	2019
Aigrette à face blanche	<i>Egretta novaehollandiae</i>	9	3		2	1	4	1	1	2	1	9
Aigrette sacrée	<i>Egretta sacra</i>	5	1									1
Astrild gris*	<i>Astrilda astrild</i>	36	74	39	35	18	48	14	57	34	29	89
Autour australien	<i>Accipiter fasciatus</i>	2	1		1	1	2	1	2	4	2	
Balibuzard	<i>Pandion haliaetus</i>						1			1	1	3
Bihoreau cannelle	<i>Nycticorax caledonicus</i>	1	1			1						1
Bulbul à ventre rouge*	<i>Pycnonotus cafer</i>	53	43	9	4	2	8	20	18	15	22	33
Busard de Gould	<i>Circus approximans</i>	2	7			1	3				1	3
Canard à sourcils	<i>Anas superciliosa</i>					2	1					
Colombine turvert	<i>Chalcophaps indica</i>			1		1		3	2	1		7
Corbeau calédonien	<i>Corvus moneduloides</i>	3	2	8	7	7	4	4	2	4	4	10
Cormoran pie	<i>Phalacrocorax melanoleucos</i>	1	1	1					1			
Coucou à éventail	<i>Cacomantis flabelliformis</i>						2		1		2	1
Coucou éclatant	<i>Chalcites lucidus</i>	10	15	25	14	28	19	20	10	10	8	9
Diamant psittaculaire	<i>Erythrura psittacea</i>			1	2							1
Donacole*	<i>Lonchura castaneothorax</i>	11	9	2			2	3			4	4
Echenilleur calédonien	<i>Coracina caledonica</i>			2								5
Echenilleur pie	<i>Lalage leucopygia</i>	18	7	12	15	8	9	17	22	12	21	14
Effraie des clochers	<i>Tyto alba</i>	1	1		1							
Gérygone mélanésienne	<i>Gerygone flavolateralis</i>	21	28	27	33	19	18	24	21	19	20	37
Hirondelle du Pacifique	<i>Hirundo neoxena</i>										1	
Langrayen à ventre blanc	<i>Artamus leucorhynchus</i>	6	4		1		4	5	1	1	2	
Loriquet à tête bleue	<i>Trichoglossus haematodus</i>	25	4					2	6	2		2
Martin-chasseursacré	<i>Todiramphus sanctus</i>	26	27	27	16	20	9	19	9	11	12	31
Méliphage à oreillons gris	<i>Lichmera incana</i>	153	84	75	50	71	51	73	51	52	84	123
Méliphage barré	<i>Phylidonyris undulatus</i>	3	5	1								
Merle de Molluques*	<i>Acridotheres tristis</i>	30	38	14	10	18	17	15	39	37	19	25
Milan siffleur	<i>Haliastur sphenurus</i>	2	1		1	4		1	1	2	2	1
Moineau domestique*	<i>Passer domesticus</i>		18	6	8	7	6	6	22	5	8	3
Monarque mélanésien	<i>Myiagra caledonica</i>	4	3	6	1	3	4	4	4	2	3	5
Mouette argentée	<i>Larus novaehollandiae</i>	27	5							2		
Myzomèle calédonien	<i>Myzomela caledonica</i>	1	1		1							
Pigeon à gorge blanche	<i>Columba vitiensis</i>		1	1	1		1	1		1	1	3
Polochion moine	<i>Philemon diemenensis</i>	2										
Râle tiklin	<i>Gallirallus philippensis</i>	2	3		3	3	3		1			
Rhipidure à collier	<i>Rhipidura albiscapa</i>	33	24	72	35	52	37	52	59	41	51	43
Rhipidure tacheté	<i>Rhipidura spilodera</i>	1	1	1	5		1	1			2	
Salangane à croupion blanc	<i>Aerodramus spodiopygius</i>			4		3	4	6	1	3	26	15
Salangane soyeuse	<i>Collocalia esculenta</i>			23	36	5	18	14	32	18	111	27
Salanganes		77	42									
Siffleur calédonien	<i>Pachycephala caledonica</i>			6	8	5	7	3	9	8	1	8
Siffleur itchong	<i>Pachycephala rufiventris</i>	48	26	73	39	46	48	35	31	37	48	49
Sterne huppé	<i>Thalasseus bergii</i>	1	2	2						1		
Stourne calédonienne	<i>Aplonis striata</i>		3	8	20	6	9	9	3	2	5	4
Talève sultane	<i>Porphyrio porphyrio</i>	5	7	2	2	7	2	9	7	2	3	8
Tourterelle tigrine*	<i>Streptopelia chinensis</i>	21	13		6	6	1	5	13	7	10	39
Zostérops à dos gris	<i>Zosterops lateralis</i>	19	37	7	13	6	13	7	9	17	15	18
Zostérops à dos vert	<i>Zosterops xanthochroa</i>	128	68	126	58	120	66	81	67	99	55	63
N total		787	610	575	432	469	422	455	502	452	574	692
N espèces natives		636	415	505	369	420	340	392	353	354	482	499
N espèces exogènes		151	195	70	63	49	82	63	149	98	92	193



## 5 ANNEXE 5 : LISTE DES ESPÈCES À PLANTER ET PROSCRITES AU NIVEAU DE LA ZAC (EXTRAIT DU CRAUPE)

Liste des végétaux conseillés à planter

ESPECES								
Nom latin	Nom commun	Famille	Statut	Type biologique	Tempérament	Port	Hauteur maxi (en mètres)	Floraison
<i>Acacia spinorhiza</i>	Gaiac	Mimosacées	A	arbuste	He, pionnier	en boule	7	abondante et jaune
<i>Acropogon bullatus</i>	I	Malvacées	E	arbre	He, sur le littoral	touffu avec petits contreforts	12	rouge-foncée & jaune, de mai à septembre
<i>Archidendrops is paivana ssp. balansae</i>	I	Mimosacées	E	arbre ou arbuste	He	en boule	10	inflorescences rouges, pendantes, d'août à mars
<i>Arytera arcuata</i>	I	Sapindacées	E	arbre	He	cime arrondie	12	odorante, blanche, de mars à mai
<i>Arytera chantacea / collina</i>	Chêne banian	Sapindacées	E	arbre	He	cime peu dense	12	odorante, blanche, de juin à septembre
<i>Cassine curtispindula</i>	Bois jaune, Olivier de bord de mer	Célastracées	A	arbre ou arbuste	Sc	touffu avec petits contreforts	20	inflorescences jaunes, de mars à septembre
<i>Cerbera manghas</i>	Faux manguier	Apocynacées	A	arbre (latex toxique)	He, sur le littoral	étalé et tortueux	15	blanche, odorante toute l'année
<i>Cleistanthus stipitatus</i>	I	Euphorbiacées	E	arbre	He	droit, touffu	10	inflorescences rouges ou jaunes, de juillet à février
<i>Croton insularis</i>	I	Euphorbiacées	A	petit arbre ou arbuste	He, pionnier	en boule à l'état jeune	8	discreète, blanche, toute l'année
<i>Cupaniopsis trigonocarpa</i>	I	Sapindacées	E	arbre	He	droit, assez touffu	20	discreète, blanchâtre, de juin à août
<i>Diospyros fasciculosa</i>	Faux caféier	Ebénacées	A	arbre	He	droit et touffu	15	discreète, blanche, odorante, entre janvier et novembre
<i>Diospyros minimifolia</i>	Arbre mille-feuille	Ebénacées	E	arbre	He	étalé	15	discreète, gris-blanc, toute l'année
<i>Dodonaea viscosa</i>	Dodonea	Sapindacées	A	arbuste	He	droit et touffu	5	abondante, blanc-crème, en juin-juillet Fruits rose-orangé
<i>Fontainea pancheri</i>	I	Euphorbiacées	A	arbre ou arbrisseau	He	cime touffue et ramifiée	15	Pousse lente. Inflorescences blanches, dense, odorantes, de janvier à avril
<i>Gardenia urvillei</i>	Tiaré calédonien	Rubiacees	E	petit arbre ou arbuste	He, pionnier	cime touffue et ramifiée	6	blanche, d'octobre à février

## Liste des espèces interdites

Famille	Nom scientifique	Famille	Nom scientifique
Fabaceae	<i>Acacia concinna</i> (syn. <i>A. sinuate</i> )	Euphorbiaceae	<i>Manihot glaziovii</i>
Fabaceae	<i>Acacia farnesiana</i>	Convolvulaceae	<i>Merremia peltata</i> , <i>M. tuberosa</i>
Fabaceae	<i>Acacia nilotica</i>	Melastomataceae	<i>Miconia calvescens</i> (syn. <i>M. magnifica</i> )
Cactaceae	<i>Acanthocereus pentagonus</i>	Asteraceae	<i>Mikania micrantha</i>
Aristolochiaceae	<i>Aristolochia elegans</i>	Fabaceae	<i>Mimosa diplotricha</i> (syn. <i>M. invisa</i> ),
Papaveraceae	<i>Argemone mexicana</i>	Labiataeae	<i>Ocimum gratissimum</i>
Poaceae	<i>Arundo donax</i>	Cactaceae	<i>Opuntia stricta</i>
Basellaceae	<i>Anredera cordifolia</i>	Fabaceae	<i>Paraserianthes falcata</i> (syn. <i>Albizia moluccana</i> , <i>Falcata</i> <i>moluccana</i> )
Poaceae	<i>Brachiaria paspaloides</i> , <i>B. reptans</i>	Fabaceae	<i>Parkinsonia aculeata</i>
Fabaceae	<i>Cassia tora</i> (syn. <i>C. obtusifolia</i> )	Asteraceae	<i>Parthenium hysterophorus</i>
Poaceae	<i>Cenchrus echinatus</i>	Poaceae	<i>Paspalum urvillei</i>
Fabaceae	<i>Cesalpinia decapetala</i>	Passifloraceae	<i>Passiflora suberosa</i>
Poaceae	<i>Chloris barbata</i> (syn. <i>C. inflata</i> )	Poaceae	<i>Pennisetum setaceum</i>
Asteraceae	<i>Cirsium vulgare</i>	Poaceae	<i>Phyllostachys flexuosa</i>
Asteraceae	<i>Crassocephalus crepidioides</i>	Poaceae	<i>Phragmites australis</i>
Asclepiadaceae	<i>Cryptostegia grandiflora</i>	Pinaceae	<i>Pinus caribaea</i>
Cyperaceae	<i>Cyperus alternifolius</i> , <i>C. rotundus</i>	Fabaceae	<i>Pithecellobium dulce</i>
Solanaceae	<i>Datura</i> (syn. <i>Brugmansia</i> ) <i>suaveolens</i>	Asteraceae	<i>Pluchea</i> spp [ <i>P. indica</i> , <i>P. odorata</i> (syn. <i>P. carolinensis</i> , <i>P. symphytyfolia</i> )]
Flacourtiaceae	<i>Dovyalis caffra</i>	Polygalaceae	<i>Polygala paniculata</i>
Pontederiaceae	<i>Eichhornia crassipes</i>	Myrtaceae	<i>Psidium guajava</i> ,
Fabaceae	<i>Flemingia strobilifera</i> (syn. <i>Mohagania strobilifera</i> )	Myrtaceae	<i>Psidium cattleianum</i>
Agavaceae	<i>Furcraea foetida</i> (syn. <i>F. gigantea</i> , <i>Agave foetida</i> )	Araceae	<i>Pistia stratiotes</i> :
Fabaceae	<i>Gleditsia australis</i>	Rosaceae	<i>Rubus rosaefolius</i>
Fabaceae	<i>Haematoxylum campechianum</i>	Poaceae	<i>Sacciolepis indica</i>
Poaceae	<i>Heteropogon contortus</i>	Salviniaceae	<i>Salvinia molesta</i> (syn. <i>S. auriculata</i> )
Convolvulaceae	<i>Ipomea cairica</i>	Anacardiaceae	<i>Schinus terebinthifolius</i>
Euphorbiaceae	<i>Jatropha gossypifolia</i>	Solanaceae	<i>Solanum mauritianum</i> (syn. <i>S. auriculatum</i> ),
Crassulaceae	<i>Kalanchoe pinnata</i> (syn. <i>Bryophyllum pinnatum</i> )	Bignoniaceae	<i>Spathodea campanulata</i>
Cyperaceae	<i>Killingia polyphylla</i> (syn. <i>K. elata</i> )	Bignoniaceae	<i>Tecoma stans</i>
Verbenaceae	<i>Lantana camara</i>	Poaceae	<i>Themeda quadrivalvis</i>
Lauraceae	<i>Litsea glutinosa</i>	Asteraceae	<i>Tithonia diversifolia</i>
Bignoniaceae	<i>Macfadyena unguis-cati</i> (syn. <i>Doxantha unguis-cati</i> )	Turneraceae	<i>Turnera ulmifolia</i>
		Typhaceae	<i>Typha domingensis</i>
		Asteraceae	<i>Wedelia trilobata</i> (syn. <i>Sphagneticola trilobata</i> )
		Commelinaceae	<i>Zebrina pendula</i> (syn. <i>Tradescantia zebrina</i> )

## 6 ANNEXE 6 : DOCUMENT SUR LES PRÉCONISATIONS D'ÉCLAIRAGE AU SEIN DE LA ZAC

---



**Économisons notre énergie &  
Protégeons la biodiversité calédonienne :  
Réduisons les pollutions lumineuses**



Qu'est-ce que les pollutions lumineuses ?

L'éclairage urbain répond aux besoins de notre société actuelle, en termes de confort et de sécurité, routière notamment. Mais l'excès de lumière artificielle nocturne entraîne un gaspillage énergétique important, ainsi que des perturbations sur une large gamme d'espèces.



La **pollution lumineuse** désigne la présence anormale ou gênante de lumière, généralement d'origine artificielle, pendant la nuit et les perturbations qui en découlent sur l'environnement naturel (la faune, la flore, les écosystèmes) et parfois la santé humaine (effets suspectés ou avérés).

La lutte contre la pollution lumineuse, qu'il s'agisse d'un halo diffus (aux abords des villes) ou de points d'éclairages puissants (phares, grands bâtiments, enseignes publicitaires lumineuses...), permet d'importantes économies d'énergie et la réduction d'émissions de gaz à effet de serre (diminution d'utilisation d'énergie fossile et/ou de composants toxiques<sup>1</sup> pour la production des ampoules...).

Pourquoi ce document ?

Ce document s'adresse à tous les aménageurs du territoire, et en particuliers aux collectivités, désireux de développer un éclairage **respectueux** de l'environnement.

Il propose une aide dans la planification et la gestion des éclairages publics avec comme objectif la maîtrise de l'éclairage extérieur, qui peut être résumé comme suit : « consommer beaucoup moins et éclairer autant », plutôt que « éclairer beaucoup plus et consommer autant ».

Les recommandations listées dans ce document sont le fruit d'un travail important qui s'inspire de ce qui se fait déjà à travers le monde. Ces recommandations visent donc à assurer un éclairage public **moderne**, efficace, économique autant qu'économe en énergie, et présentant un impact environnemental minimal.

**Pour faire rapidement le point sur les étapes nécessaires à l'installation d'un éclairage non impactant pour l'environnement voici une check-list des 8 points essentiels qu'il faut retenir de ce document :**

- ✓ Clarifier les besoins en termes d'éclairage des rues et des espaces publics
- ✓ Proscrire les lumières diffuses (lampadaires de type « boule » par exemple)
- ✓ Choisir des éclairages alternatifs (lampes à vapeur de sodium, LED)
- ✓ Diminuer le temps de fonctionnement des éclairages (réduction de l'intensité lumineuses ou extinction pendant certaines périodes de la nuit)
- ✓ Utiliser des ballasts d'allumages électroniques
- ✓ Ne pas dépasser les valeurs plafonds de la puissance lumineuse linéaire
- ✓ Ne pas dépasser des valeurs plafond de consommation d'énergie
- ✓ Couvrir avec une énergie renouvelable une part à définir du besoin en électricité de l'éclairage des rues.

<sup>1</sup> Source [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)



## I. Impacts des pollutions lumineuses

### 1.1 Sur la faune

**Les oiseaux :** ce sont les espèces les plus visiblement touchées. La majorité des oiseaux migrateurs se déplacent de nuit et s'orientent grâce à la position des étoiles. Les lumières artificielles (villes, mines, centres commerciaux, phares...) occasionnent des mortalités très importantes d'oiseaux, soit par collision directe, soit par épuisement, prédation...<sup>2</sup>. En Nouvelle-Calédonie, de nombreux pétrels et puffins s'échouent chaque année à proximité de ces sources lumineuses intenses et ne peuvent redécoller. Ils meurent alors écrasés par des véhicules, mangés par des chiens ou des chats, d'épuisement et de faim...

→ Trois espèces d'oiseaux marins d'intérêt patrimonial sont fréquemment désorientées par les lumières artificielles en Nouvelle-Calédonie :

Le Pétrel de Gould, espèce endémique classée « vulnérable » sur la liste rouge de l'UICN<sup>3</sup>



Le Pétrel de Tahiti, sous-espèce endémique classée « quasi menacée d'extinction » sur la liste rouge de l'UICN

Le Puffin Fouquet ou du Pacifique, espèce la plus fréquente, mais 25% de la population mondiale se trouve en Nouvelle-Calédonie

Ces trois espèces sont protégées, notamment par les codes de l'environnement des provinces Nord et Sud. Ainsi « la mutilation, la destruction, [...] » ainsi que « la dégradation du milieu particulier à ces espèces, sont interdits » et passible de 6 mois de prison et 1 073 000 F d'amende.

**Les roussettes et chauves-souris :** Beaucoup d'espèces de mammifères terrestres nocturnes manifestent une répulsion vis-à-vis des zones éclairées ce qui fragmente leur habitat naturel et modifie leurs comportements de chasse et de reproduction<sup>3</sup>.



**Les tortues :** Les œufs des tortues marines éclosent de nuit et les jeunes tortues s'orientent grâce à la clarté naturelle de la mer ; en prenant pour repères les lumières artificielles, les jeunes tortues rampent dans de mauvaises directions et meurent, écrasées sur les routes, victimes des prédateurs ou de la chaleur après le lever du jour<sup>2</sup>.

La pollution lumineuse est la deuxième cause de mortalité **des insectes**. En France, en période estivale, on estime que 150 insectes meurent par nuit et par lumière artificielle. Les insectes représentent 80% des espèces animales, ils constituent un maillon fondamental de la chaîne alimentaire et de la biodiversité (pollinisation)<sup>2</sup> et la réduction de leurs effectifs peut donc avoir des conséquences sur la qualité de vie de nombreuses espèces dont la nôtre.



**Les Hommes :** Le terme de « pollution lumineuse » a été créé par les astronomes qui ont constaté une dégradation de la visibilité des étoiles et de la Lune.

L'exposition quotidienne à lumière électrique a considérablement augmenté durant ces dernières décennies (7 heures d'exposition par jour en moyenne) provoquant des dérèglements nerveux et hormonaux. Sous l'effet de la lumière artificielle, l'épiphyse (petite glande située dans le cerveau) diminue nettement la production de mélatonine dont les bienfaits seraient multiples : anti-âge, maintien de la libido, frein au développement des tumeurs, stabilisateur de la tension...<sup>4</sup>

### 1.2 Sur la Flore

**Les plantes :** Elles perçoivent la lumière grâce à des photorécepteurs et synchronisent leur développement avec les saisons et le rythme jour-nuit. En présence d'éclairage nocturne, de nombreuses perturbations sont constatées : perturbation de la germination, de la croissance, de la floraison, du développement des fruits...causant parfois la mort de l'organisme<sup>5</sup>.

## II. Réduction ou suppression des impacts des pollutions lumineuses

Dans une majorité de cas, il est possible de réduire les éclairages et leurs impacts sur l'environnement sans remettre en cause la sécurité des passants, par exemple en orientant la lumière pour les usagers des transports, des routes, ...

La lutte contre le sur-éclairage permet d'importantes économies d'énergie et la réduction d'émissions de gaz à effet de serre. L'éclairage public est le premier poste de consommation d'électricité des communes (plus de 45% des dépenses).

Les recommandations suivantes permettent non seulement de protéger la biodiversité et de lutter contre le réchauffement climatique mais également de réduire les dépenses publiques.

### 2.1 Se poser les bonnes questions en amont des projets

En amont de chaque projet, il est important de clarifier ses besoins en matière d'éclairage :

- Ce site a-t-il besoin d'éclairage ?

- Les éclairages décoratifs ou de zones non fréquentées peuvent-ils être réduits ou supprimés ?

### 2.2 Proscrire les lumières diffuses

- Évincer de tous projets d'aménagement les éclairages de type « boules ». Ces éclairages occasionnent une perte importante d'énergie et créent des halos lumineux impactant fortement l'environnement, notamment les oiseaux. Pour ceux déjà existants, il ne peut être que vivement conseillé de les remplacer par des lampadaires moins impactant ou d'utiliser des caches lumineux ou encore des réflecteurs.

- Poser des caches lumineux sur des lampadaires de type « boule » peut être une alternative plus satisfaisante d'un point de vue de l'environnement en attendant la fin de vie de l'installation. Par contre, la consommation énergétique ne sera pas réduite excepté dans l'hypothèse d'une réduction complémentaire de la puissance installée : par exemple le remplacement d'ampoules de 70 W par des ampoules de 35 W ; dans ce cas, le retour sur investissement est rapide.



<sup>2</sup> Source MEEDAD projet de loi grenelle de l'environnement « vers une reconnaissance de la pollution lumineuse » [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr)

<sup>3</sup> Source [www.iucnredlist.org/details/144877/0](http://www.iucnredlist.org/details/144877/0)

<sup>4</sup> Steven & David, 1996  
<sup>5</sup> Briggs, 2002



- Bien orienter ses éclairages : il est primordial d'orienter la lumière uniquement vers la cible que l'on cherche à éclairer. Toute orientation des éclairages vers le ciel est à proscrire. Également, le flux lumineux ne doit jamais dépasser le niveau horizontal. En général, des schémas du flux lumineux illustrent les catalogues d'éclairage ce qui permet de privilégier un type d'éclairage moins impactant.



- Utiliser des réflecteurs qui permettent de canaliser le flux lumineux et de le diriger vers le sol. L'emploi de réflecteurs sur d'anciennes installations peut constituer une solution de réduction des impacts en attendant leur remplacement par des installations plus modernes et moins consommatrices d'énergie.

### 2.3 Choisir des éclairages alternatifs

- Les lampes alternatives : Les lampes à vapeur de sodium ont un meilleur rendement. De plus la lumière jaune de ces lampes est moins attractive pour les animaux car elles ont un spectre lumineux restreint ; C'est également le cas des LED. Ces lampes constituent donc de très bonnes solutions et leur coût est rapidement amorti.



- La signalisation réfléchissante : elle doit être privilégiée autant que faire se peut et notamment sur les routes peu fréquentées.



### 2.4 Utiliser des ballasts d'allumage électroniques

Les lampes à décharge nécessitent un ballast d'allumage. Les ballasts conventionnels (ferromagnétiques) affichent des pertes élevées (entre 13 à 35 W en plus de la puissance de la lampe). Le remplacement de ce type de ballasts par des ballasts électroniques permet de diminuer ces pertes. De plus les ballasts électroniques permettent une durée de vie plus longue de la lampe et une efficacité énergétique supérieure. La technologie la plus récente permet en outre de varier la puissance des lampes à décharge, jusqu'à 30% de la puissance lumineuse nominale, pour une modulation du flux au cours de la nuit.

### 2.5 Ne pas dépasser des valeurs plafond de la puissance lumineuse linéaire

La fixation de valeurs plafond de puissance lumineuse émise au km (lumen/km), constitue la garantie de la maîtrise des émissions de lumière artificielle dans l'environnement nocturne, et du contrôle de la pollution lumineuse.

	Largeur de rue < 10m	Largeur de rue > 10m
Valeur cible	< 75 kilolumen/km	< 150 kilolumen/km
Valeur limite	< 150 kilolumen/km	< 300 kilolumen/km

Largeur : largeur de la rue, trottoir compris  
kilolumen : somme des puissances lumineuses  
kilomètre : longueur de la portion de rue

### 2.6 Ne pas dépasser des valeurs plafond de consommation énergétique

Une consommation énergétique plafonnée, à l'année, et au km de voie, constitue une garantie de la maîtrise des émissions de lumière artificielle dans l'environnement nocturne.

Valeur cible : < 3000 kWh/km/an  
Valeur limite : < 6000 kWh/km/an

Naturellement ces valeurs s'entendent pour la technologie actuellement disponible (Na-HP essentiellement). L'émergence d'une nouvelle technologie (LED) exigera la révision à la baisse des valeurs proposées.

### 2.7 Diminuer le temps de fonctionnement des éclairages

- Éteindre les éclairages : lorsque cela ne met pas en cause la sécurité des usagers, il est conseillé de pratiquer l'extinction pendant une partie de la nuit en fonction des besoins de la commune.
- Réduire l'intensité lumineuse : lorsque, pour des raisons de sécurité, une extinction totale n'est pas possible, il est conseillé de réduire l'intensité lumineuse. Différents mécanismes permettent la réduction de l'intensité lumineuse : dimming, baisse de la tension avec ballasts électroniques, extinction d'un luminaire sur deux, etc.
- Utiliser des détecteurs de mouvements : La mise en place de modules électroniques de régulation et de variation de puissance horaires de zones à faible ou inconstante fréquentation par le public s'avère être une excellente solution d'un point de vue économique et environnemental<sup>6</sup>.
- Programmer l'allumage en fonction de la luminosité effective : l'allumage peut être contrôlé par une horloge astronomique qui prend en compte les variations de la durée du jour, ou par un capteur de luminosité qui permettra de déclencher l'allumage que lorsque la luminosité sera descendue en dessous d'une valeur seuil (15 lux par exemple) pendant un certain laps de temps (10 min par exemple).

<sup>6</sup> Ces solutions ne sont actuellement valables qu'avec des lampes halogènes non économiques



## 2.3 Favoriser des sources d'électricité renouvelables

En tant qu'installation publique visible, l'éclairage des rues est un support privilégié pour la promotion des énergies renouvelables. Il est possible d'équiper les lampadaires avec de petits panneaux solaires ou bien des éoliennes qui pourront permettre une auto-alimentation en électricité. Attention il n'est cependant pas question de saisir l'opportunité des énergies renouvelables pour éclairer ce qui ne l'était pas avant ou d'éclairer plus ce qui l'était déjà.



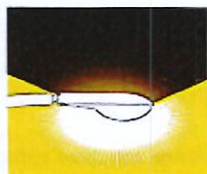
## III. Quels luminaires choisir ?

### • Exemples de mauvais luminaires :

- Les abat-jours ronds sont à proscrire car une partie du faisceau lumineux se dirige vers le ciel.



- Les encastrés de sol sont particulièrement perturbants pour la faune car le flux lumineux est directement dirigé vers le ciel. Ces encastrés sont à proscrire.



- L'orientation inadaptée des projecteurs est le principal problème constaté sur les zones industrielles. Leur impact sur l'environnement est très important.



- Les lampadaires « boules » sont à proscrire (consommation énergétique et impact environnemental importants).



### • Exemples de bons luminaires :



## Éclairages routiers et de parkings :

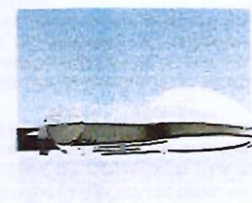
Les lampadaires sont satisfaisant s'ils ont des vitres plates, transparentes et positionnées horizontalement. Il existe aussi de nouveaux éclairages routiers à faisceau plat, spécialement conçus pour réduire les nuisances lumineuses et diminuer les éblouissements sur route ; ils s'installent à moins d'un mètre du sol.



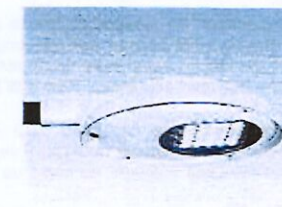
Des lampadaires avec des abat-jours plus adaptés sont disponibles en Nouvelle-Calédonie, en voici quelques exemples.



Modèle : Orus de Thom disponible en Nouvelle-Calédonie



Modèle : Futura de Disano



Modèle : Monza de Disano (produit à LED permettant un faisceau lumineux plus directionnel, donc un halo moins important)

## Éclairages sportifs :

Les projecteurs peuvent être posés à l'horizontal sans diminuer l'homogénéité du flux lumineux au sol, ni affecter le confort et à la sécurité des joueurs. Type de lampadaires adaptés aux installations sportives et fournis en Nouvelle-Calédonie :



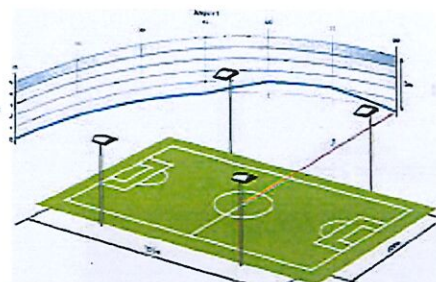
Modèle : Olympic de Disano



Modèle : Champion de Thorn







*Schéma d'installation sportive adaptée :*

Une glace de protection horizontale avec point de visée de l'optique à 45° dans le luminaire offre de bons résultats : aucune pollution lumineuse horizontale et très peu de pollution au-delà des limites du terrain de sport à éclairer.

#### Éclairages résidentiels, de lotissements ou centres commerciaux :

Les bornes et les lampadaires munis de réflecteurs sont absolument à privilégier dans ce type d'aménagement.



Modèles : Musa de Disano (gauche) et Plurio de Thorn (droite)



Plusieurs types d'éclairages sont nécessaires dans le cadre des aménagements des extérieurs de centres commerciaux. Ci-dessous quelques types d'éclairage permettant de réduire les pollutions lumineuses, disponible en Nouvelle-Calédonie.



Modèles : Avenue Déco et Areaflood de Thorn



Modèle : Legend Modern de Thorn

#### Éclairages d'illuminations : jardins, espaces verts urbains, sentiers piétonniers ou cyclables :

Les encastrés de sol sont particulièrement perturbants pour la faune car le flux lumineux est directement dirigé vers le ciel. Pour ce type d'éclairage les installations de bornes ou d'éclairages orientés vers le sol, bas et peu diffus doivent être privilégiées.



Modèle : Torcia de Disano



Modèles : Bornoval et 4655 de Thorn



Modèles : Faro et Musa de Disano



Modèles : Bilam de Thorn / Aprica de Disano





### Éclairages privés :

Les lanternes résidentielles sont d'usage courant. Malheureusement, leur flux lumineux dépasse généralement l'horizontale.

Des éclairages plus adaptés peuvent être sélectionnés parmi ceux précédemment cités, comme le modèle Bilam et Plurio de Thorn (partie « sentiers piétonniers » et « résidentiels, lotissements »).

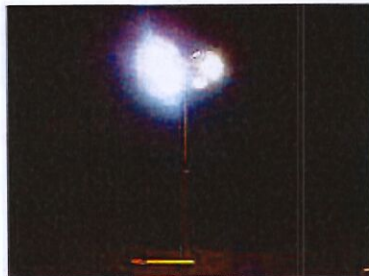


### Éclairages des sites industriels :

L'orientation inadaptée des projecteurs est le principal problème constaté sur les zones industrielles. Comme nous l'avons vu précédemment, des détecteurs de mouvements peuvent répondre à un impératif de sécurité. Ceux-ci permettent à la fois de réduire grandement la durée d'éclairage, tout en réalisant d'importantes économies d'énergie et financière.

Les projecteurs amovibles ou les tours très puissants (jusqu'à 1500 Watts) ; mal orientés, ils sont sources de pollutions et d'impacts très importants, notamment sur l'avifaune.

Il est fondamental d'orienter les faisceaux lumineux importants vers le sol. L'installation de détecteurs de mouvements peut réduire considérablement les impacts sur l'environnement et les consommations énergétiques, tout en répondant aux impératifs de sécurité sur site industriel ou sur mine.



Tour amovible sur une mine, photo de J. Mareschal

### Résumé

La pollution lumineuse est un phénomène qui affecte de façon importante aussi bien la faune, la flore que l'Homme. Tout aménageur (public ou privé) est donc fortement encouragé à suivre ces recommandations dans le cadre de rénovations, réflexions de l'existant et pour tout nouveau projet d'aménagement.

L'éclairage public est le premier poste de consommation d'électricité des communes, représentant près de la moitié de leurs consommations totales d'électricité. Selon l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), nous pourrions économiser 30% de notre consommation actuelle, en ayant recours à des équipements moins énergivores. De plus le temps du retour sur investissement est généralement de moins de 2 ans ; puis les économies à long terme sont très intéressantes.

La réduction des dépenses énergétiques réalisée grâce à la mise en place de ce type d'éclairage permet donc de réaliser des économies financières non négligeables tout en conservant un éclairage de qualité nécessaire au bon fonctionnement des activités humaines.

L'installation d'éclairages respectueux de l'environnement représentent certes un investissement, mais s'avèrent plus rentables à long terme que ceux couramment utilisés d'un point de vue de la consommation électrique et d'un point de vue des impacts sur la biodiversité calédonienne...

*N'hésitez pas à vous renseigner auprès de votre fournisseur d'éclairages habituel pour connaître la liste de ses produits respectueux de l'environnement.*

*Et pour plus d'informations sur les pollutions lumineuses, leurs impacts et sur les moyens de lutes :*

#### **Société Calédonienne d'Ornithologie**

Tel/Fax : +687 23-33-42

Mail : [sco@sco.asso.nc](mailto:sco@sco.asso.nc)

Site Web : [www.sco.asso.nc](http://www.sco.asso.nc)

Blog : <http://sco.over-blog.org/>

Province Sud

Province Nord

#### **Documentation :**

- AFE (2006). Les nuisances dues à la lumière, guide 2006. 95 p ([www.afc-eclairage.com/fr](http://www.afc-eclairage.com/fr))
- MEEDAAD (2008). Projet de loi Grenelle de l'environnement : « Vers une reconnaissance de la pollution lumineuse ». 26 p : ([www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id\\_article=2714](http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id_article=2714))
- Syndicat de l'éclairage, Isabelle Arnaud (2002). Éclairer Juste : éclairage public, routier, urbain, grands espaces, illuminations et cadre de vie, 4528. ([www.syndicat-eclairage.com](http://www.syndicat-eclairage.com))

#### **Sites internet spécialisés:**

- Starry Nights Lights: [www.starrynightlights.com](http://www.starrynightlights.com)
- Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturnes (ANPCEN) : [www.anpcen.fr](http://www.anpcen.fr)
- International Dark-Sky association : [www.darksky.org](http://www.darksky.org)



## 7 ANNEXE 7 : EXTRAIT DU CRAUPE

---

### 3.1.1 Objectifs

#### Rappel

Conformément à la réglementation en vigueur applicable en province Sud et notamment aux articles 431-2 et 233-1 du code de l'environnement de la province Sud, tous les aménagements et/ou travaux localisés sur ou à proximité de zones sensibles sont susceptibles d'être soumis A AUTORISATION, DE DÉCLARATION ET/OU DE DÉROGATION RELATIVES AUX DÉFRICHEMENTS, AUX ÉCOSYSTÈMES ET AUX ESPÈCES PROTÉGÉES. De ce fait, une réunion de cadrage préalable auprès des services de la Direction du Développement Durable des Territoires devra être réalisée par le porteur du projet. Le résultat de ce cadrage ou la demande d'autorisation devra être communiqué dans le cadre du dépôt de PC ou de déclaration de travaux.

Les zones sensibles des zones ZUL, ZNL et ZNP correspondent aux lignes de crêtes (article 431-2 pour le critère « ligne de partage des eaux »), aux écosystèmes d'intérêt patrimonial et aux espèces protégées tels que définis aux articles 232-1 à 232-6 et 240-1 du code de l'environnement de la province Sud.

L'objectif de ce dispositif est d'accompagner les constructeurs, promoteurs et acquéreurs dans leur projet.

#### Les Zones Urbaines de Loisirs (ZUL)

Les Zones Urbaines de Loisirs (ZUL) ont vocation à accueillir les aménagements de détente (de loisirs, sportifs ou culturels), pouvant comprendre des équipements en relation avec ces usages. Les zones de loisirs ont une vocation récréative et de préservation des espaces naturels et paysagers.

Ce zonage se localise ponctuellement en bordure du littoral dans le cadre de l'aménagement du chemin du littoral (Pointe à la Dorade), au niveau des accès au littoral, ou encore le long de la Voie Express. Ces zones sont aussi des espaces tampons permettant de se prémunir des risques environnementaux liés au site. C'est donc un zonage à forts enjeux car :

- Il constitue un espace de transition 'vert'.
- Il constitue la représentation de Dumbéa sur mer depuis la Voie Express.
- Il permet des usages spécifique sur le Domaine Public Maritime.
- Il intègre l'urbanisation à son environnement par des éléments paysagers et environnementaux, notamment grâce aux continuités mises en place sur les pentes du réservoir.
- Il réduit l'impact des risques et le ruissellement des eaux pluviales sur les pentes du réservoir.