

CHAPITRE 2 : ZONE 2 AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est liée à l'urbanisation future des nouveaux quartiers du secteur « Saint-Pierre ». Elle correspond à la première tranche de la ZAC « Saint-Pierre » créée le 02 Juin 2010.

Un objectif de 10 % de logements locatifs sociaux a été défini dans l'orientation particulière d'aménagement du secteur « Saint-Pierre ». Cet objectif s'applique à l'ensemble des zones AU. Ce pourcentage pourra être adapté pour des motifs de cohérence d'aménagement en fonction des différentes zones AU de sorte que le pourcentage puisse être vérifié au niveau de l'ensemble des zones AU.

La zone AU est divisée en 17 îlots d'habitations individuelles, en 1 îlot destiné à des logements sociaux et 2 îlots destinés à des équipements publics.

Les règles ci-après sont édictées par groupes d'îlots présentant des problématiques d'aménagements communes visées aux différents articles.

Le plan de découpage en îlots et des fiches graphiques descriptives sont portées en annexe au présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles visées à l'article 2AU2 2°.
4. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes tels que prévus au j de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au e) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévus au d) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au c) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et au c) de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévues à l'article R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone 2AU doit être aménagée sous la forme d'une ZAC.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et leurs accès et aux aménagements autorisés par le caractère de la zone (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, voies, etc.).

Les îlots 1 à 10 et 12 à 15 ne comprendront qu'un seul logement par parcelle, à l'exclusion de l'extrémité Sud de l'îlot 13 ou deux logements par parcelles sont autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur le fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent comporter une palette de retournement à leur extrémité afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement direct des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne doit pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures peuvent être mis en place.

3. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution (télécommunications, électricité, gaz) doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

NEANT

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES PUBLIQUES.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après.

D'une manière générale, sont comptés comme alignés les constructions, mais aussi les artifices d'alignement tels que vérandas, porches, loggias, portiques,...

DISPOSITIONS PARTICULIERES.

- ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 3, 6, 7, 9 et 10 (voir fiches ci-après pour îlots 1 Nord et 2 Nord).

A l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres), les habitations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de 3 mètres de l'alignement.

Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont imposés :

- les coffrets techniques (donnant directement sur la voirie),
- les boîtes aux lettres (donnant directement sur la voirie),
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau »),
- les aires de stationnement non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garage (à l'exclusion des parcelles « en drapeau »).

Entre l'alignement et les habitations et les garages sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
 - les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
 - les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
- ILOTS 1 SUD ET 2 SUD (Voir fiches ci-après).

Les habitations doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres en arrière de l'alignement.

Les garages doivent s'implanter à une distance de 5 mètres de l'alignement.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont imposés :

- les coffrets techniques,
- les boîtes aux lettres,
- les aires de containers et leurs murs de délimitation,

- les aires de stationnement non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnées devant le garages,

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- ILOTS 3 BIS, 4, 5, 8, 12, 13, 14 ET 15

A l'exclusion des parcelles « en drapeau » (c'est-à-dire celles qui ont une longueur sur voirie inférieure ou égale à 5 mètres) et des parcelles d'angle, les habitations et les garages doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres en arrière de l'alignement.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont imposés :

- les coffrets techniques,
- les boîtes aux lettres,
- les aires de containers et leurs murs de délimitation (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle)
- les aires de stationnements non closes (5 mètres x 3, 50 mètres) obligatoirement positionnés devant le garage (à l'exclusion des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle).

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- EXTREMITES DES ILOTS DETERMINES PAR DES ANGLES DE DEUX VOIES OU PAR UNE VOIE COURBE (ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 1 SUD, 2 SUD, 6, 8, 9 ET 10)

Les habitations peuvent s'implanter à l'alignement des voies, sous réserve du respect de la zone non aedificandi reportée sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après.

- ILOTS 6, 7, 12 ET 13 (AU DROIT DE LA TRAVERSE DE FOURQUES)

Les habitations doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la Traverse de Fourques.

Dans la zone non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum de l'alignement, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- ILOT 11

Les voies internes à l'opération de logements sociaux ne sont pas des voies publiques.

- ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum des voies externes. Pour les voies internes, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Définition : Autres emprises publiques que les voies (Chemins piétonniers, coulée verte, espaces verts, bassins de rétention...)

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres sont autorisés :

- les locaux techniques d'intérêt public,
- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

Dans l'îlot 11, les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la coulée verte.

ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur le plan « Découpage de la zone 2AU en îlots » ci-après. N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul d'implantation les souches de cheminées et les antennes.

1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES QUI SEPRENT DEUX PROPRIETES.

Si elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la parcelle qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale au tiers de la

différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/3$) et à 5 mètres pour l'ilôt 15 au droit de l'ilôt équipements publics 2.
 Dans les zones non aedificandi de 3 mètres et de 5 mètres sont autorisés, les terrasses, les dispositifs d'accès aux bâtiments et les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND QUI SEPARENT DEUX PROPRIETES.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **ILOTS 1 NORD, 2 NORD ET 9 (Voir fiches ci-après).**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 14 mètres ou de 10 mètres (extrémité Ouest de l'ilôt 1 Nord et ilot 9) des limites séparatives.

Dans les zones non aedificandi de 14 mètres et de 10 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- **ILOTS 1 SUD, 2 SUD ET ILOT 7 (AU DROIT DE LA LIMITE DE LA ZAC)
(Voir fiches ci-après pour ilots 1 Sud et 2 Sud).**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Dans les zones non aedificandi de 5 mètres sont autorisés :

- les terrasses et les dispositifs d'accès aux bâtiments,
- les piscines sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives et leurs terrasses,
- les locaux techniques et ludiques des piscines, les barbecues sous réserve d'une implantation à 2 mètres minimum des limites séparatives, d'une SHOB maximale de 10 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres,
- les balcons, les oriels, les saillies de toiture et les motifs de façade d'une profondeur maximale de 0,80 mètre,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

- **ILOTS 3, 3BIS, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 13, 14, 15 ET ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2**

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, celle-ci devant être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre les deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/3$).

- **ILOT 11**

Les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la limite de parcelle qui en est la plus proche ne pouvant être inférieure à 1.50 mètres.

Dans les zones non aedificandi de 3 mètres sont autorisés, les terrasses, les dispositifs d'accès aux bâtiments et les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre de 3 mètres minimum.

Dans l'îlot 11, cette distance minimale est ramenée à 0.50 mètre (soit 50 centimètres).

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NEANT.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir de la voie de desserte jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Elle ne peut excéder 6 mètres pour les îlots 1 Sud et 2 Sud, 7,80 mètres pour les îlots 6 et 7, et 9 mètres pour le reste de la zone (y compris pour les îlots d'équipements publics où la hauteur de 9 mètres est mesurée à partir des voies internes à l'opération) à l'exception de l'îlot 11.

Pour l'îlot 11, la hauteur des constructions est mesurée à partir des voies internes à l'opération au droit de chaque bâtiment et elle ne peut excéder 10.00 mètres.

Pour les parcelles d'angles ou « en drapeau » des îlots 12, 13, 14 et 15, la hauteur maximale des constructions de 9 mètres est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. FACADES

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et mitoyens et les murs aveugles doivent être traités avec le même soin.

Sont autorisés, les enduits, les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

2. CLIMATISEURS

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le coté où le système de climatisation est installé.

3. TOITURES

Les toitures sont recouvertes de tuiles canal de couleur rouge et unie, avec possibilité d'intégrer des verrières, des fenêtres de toit en pente et des dispositifs d'énergie renouvelable.

Les pentes des toitures forment une pente de 30 %.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **ILOTS 1 SUD, 2 SUD, 3BIS, 4, 5 ET 8 (Voir fiches ci-après îlots 1 Sud et 2 Sud)**

Dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement de voie publique, les toitures – terrasse recouvertes de gravillons et les toitures – terrasse végétales sont également autorisées.

- **ILOTS 1 NORD, 2 NORD, 3, 6, 7, 9 ET 10 (Voir fiches ci-après îlots 1 Nord et 2 Nord)**

Au-delà de la bande de 7, 50 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, les toitures – terrasse recouvertes de gravillons et les toitures – terrasses végétales sont également autorisées.

- ILOTS 11 ET ILOTS EQUIPEMENTS PUBLICS 1 ET 2

Les toitures-terrasses recouvertes de gravillons et les toitures-terrasses végétales sont également autorisées.

4. ENSEIGNES

Pour les commerces, les enseignes doivent être intégrées aux volumes architecturaux.

5. CLOTURES

Les murs des clôtures seront enduits. Les teintes des enduits sont choisies dans le nuancier applicable à la ZAC déposé en Mairie.

5.1 CLOTURES LE LONG DES VOIES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.2 CLOTURES SUR AIRES DE STATIONNEMENT NON CLOSES

Elles sont constituées d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.3 MURS COFFRETS TECHNIQUES, BOITES AUX LETTRES, AIRES CONTAINERS

Ils sont constitués d'un mur plein couronné d'un chaperon en terre cuite rouge, d'une hauteur de 1,60 mètres au-dessus du niveau du trottoir de la voie de desserte et enduit sur toutes leurs faces visibles.

5.4 CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET EMPRISES PUBLIQUES AUTRES QUE VOIES

Elles sont constituées d'un grillage rigide à mailles rectangulaires et horizontales de couleur verte et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties obligatoirement comme suit :

- une aire de stationnement non close de 5 mètres de long par 3,50 mètres de large,
- un garage.

Dans le cas des parcelles « en drapeau » et des parcelles d'angle, la largeur de l'aire de stationnement non close est portée à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'ilot 11.

En application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par l'Etat.

Pour les logements sociaux en accession, il est exigé deux places de stationnement par logement réparties dans l'ilot 11.

Il est également aménagé sur les voies publiques, des places de stationnement visiteurs. Un nombre suffisant de places pour les personnes à mobilité réduite doit être prévu au regard de la législation en vigueur.

- Pour les activités, de services, de bureaux et de commerce, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de SHON.
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé une place de stationnement par chambre.
- Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé des places pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

- La coulée verte et les espaces verts identifiés sur le plan « Découpage de la zone 2AU en ilots » doivent être plantés d'arbres.
- La voie structurante AB identifiée sur le plan « Découpage de la zone 2AU en ilots » doit être plantée d'arbres.
- Le choix des espèces végétales doit être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations. D'une manière générale, la plantation de cyprès doit être évitée.
- Les surfaces non construites des parcelles ainsi que des aires de stationnement devront être plantées d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige de 2 mètres pour une tranche de 100 m². Le plan d'aménagement de ces espaces devra être joint à toute autorisation de construire.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors œuvre nette maximale est de 29 000 m².

Commune de PASSA

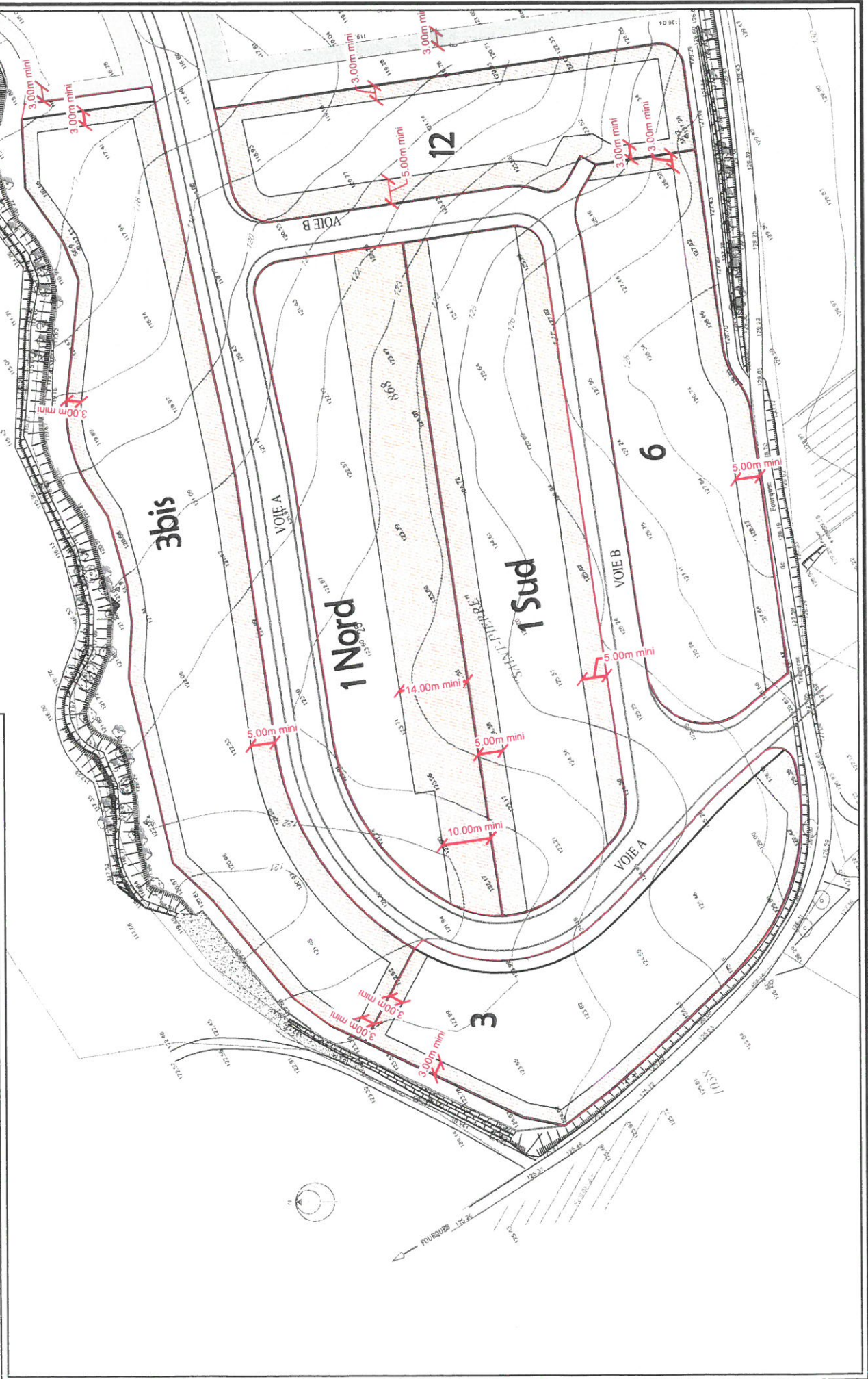
Zoom îlots: 1Nord, 1Sud, 3, 3bis, 6, 12

(1ère phase de la ZAC Saint-Pierre) 1/1000ème



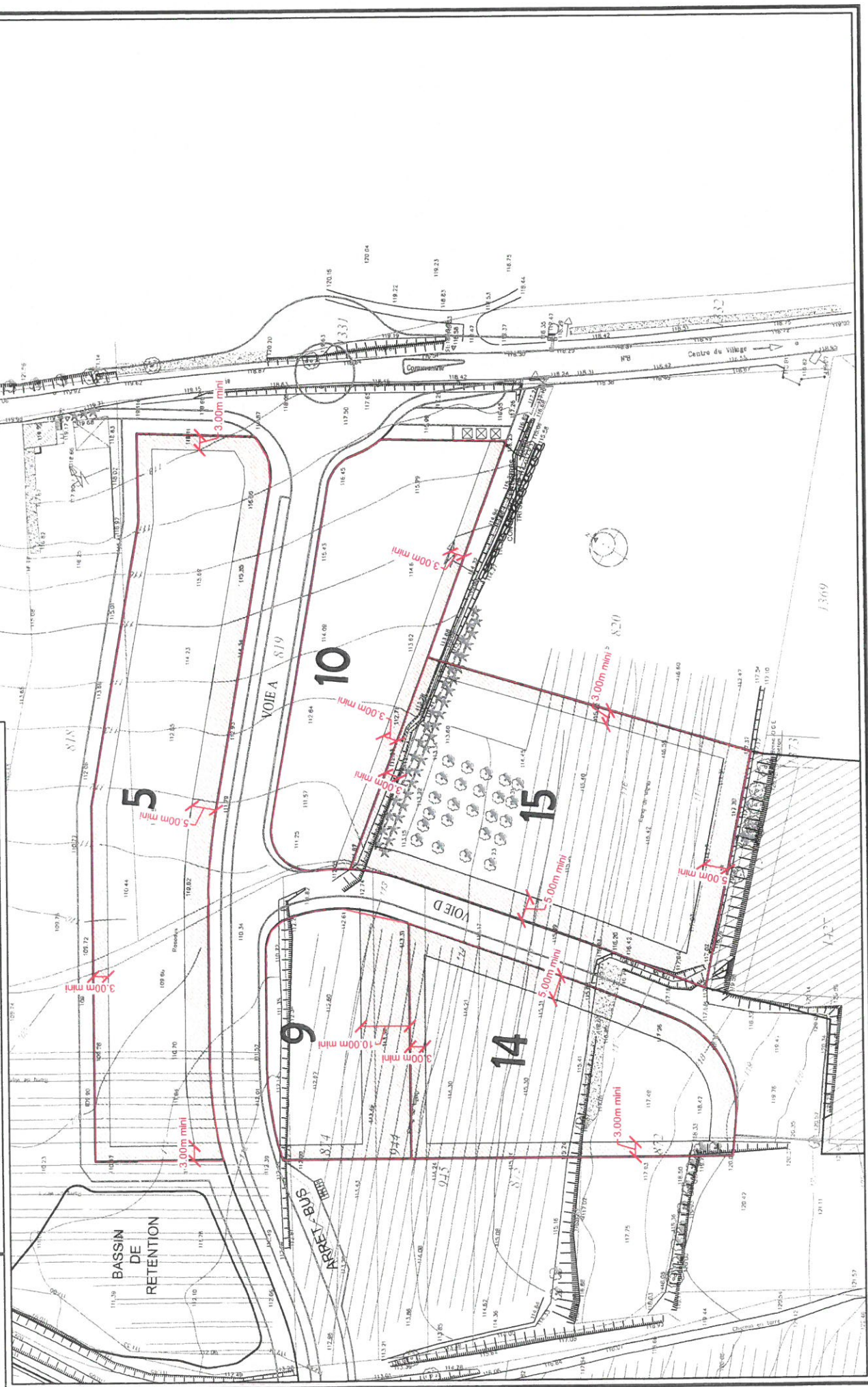
MICHEL SALES

Agence d'architecture et d'urbanisme
113, av. Ch. de Gaulle - 06 100 PÉREPIGNAN
Tél. 04.65.34.22.74 - Fax. 04.65.34.80.68



Commune de PASSA
Zoom îlots: 5, 9, 10, 14, 15
 (1ère phase de la ZAC Saint-Pierre) 1/1000ème

MICHEL SALGAS
 Agence d'architecture et d'urbanisme
 Michel SALGAS
 23, av. Côte d'Ivoire 66100 PEPONAN
 Tél. 04.68.34.32.74 Fax. 04.68.34.26.61



Commune de PASSA

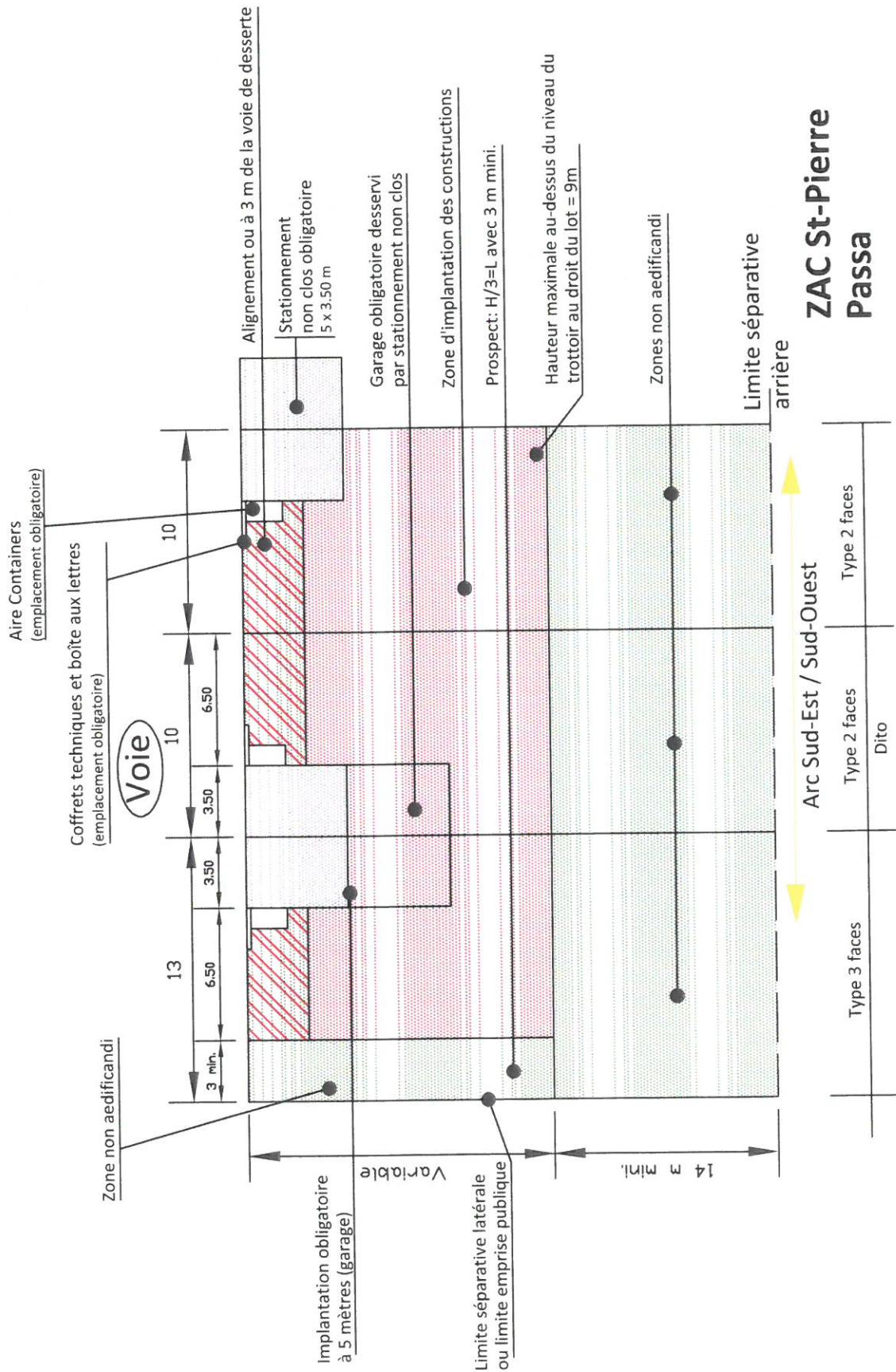
Zoom îlots: 2Nord, 2Sud, 4, 7, 8, 11, 13

(1ère phase de la ZAC Saint-Pierre) 1/1000ème



Agence d'Architecture et d'Urbanisme
MICHEL SALSAS
14, rue Cibo 33127-74 LAURENTIEN
TEL: 05 56 23 23 74 FAX: 05 56 23 40 48



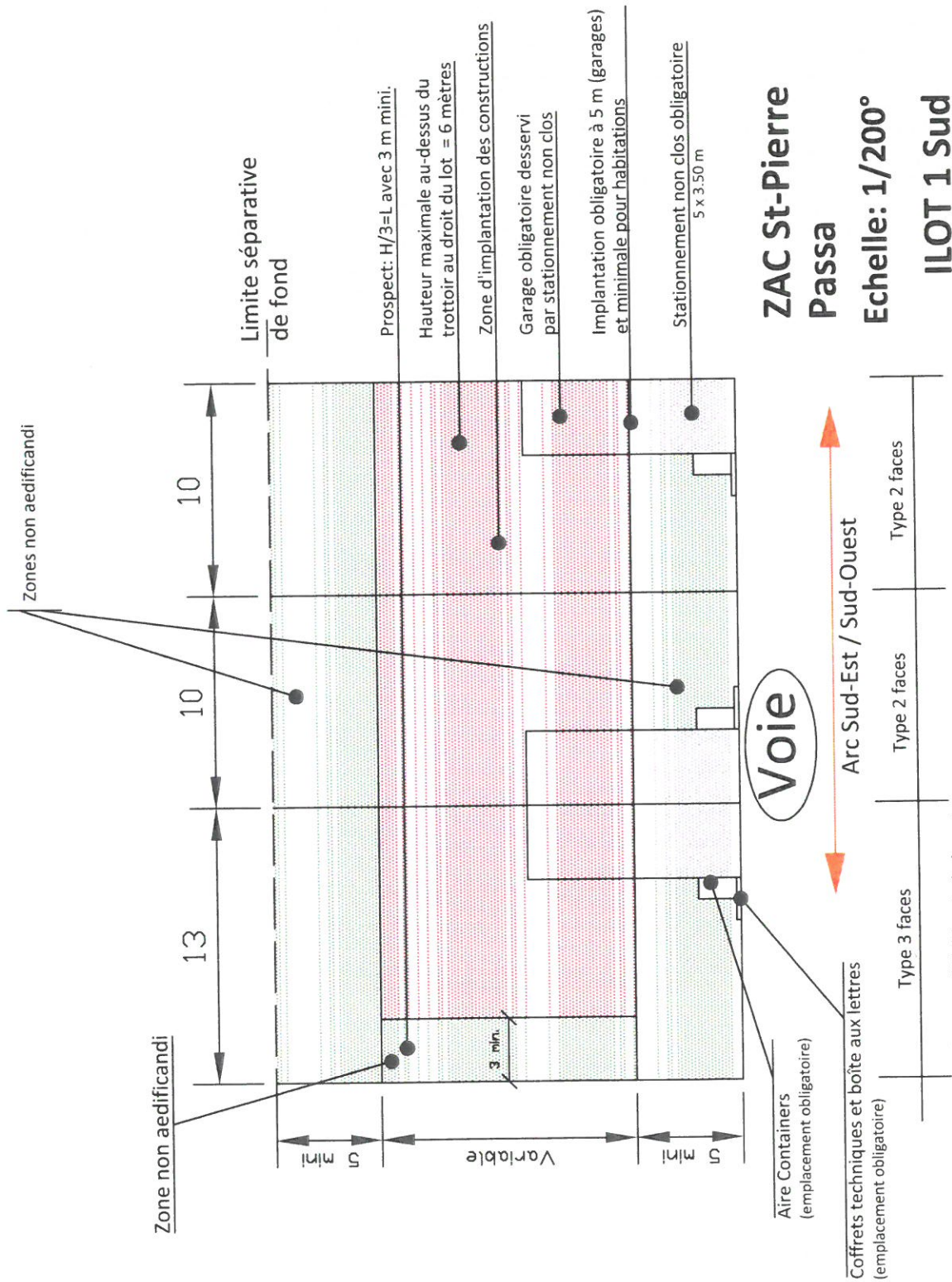


**ZAC St-Pierre
Passa**

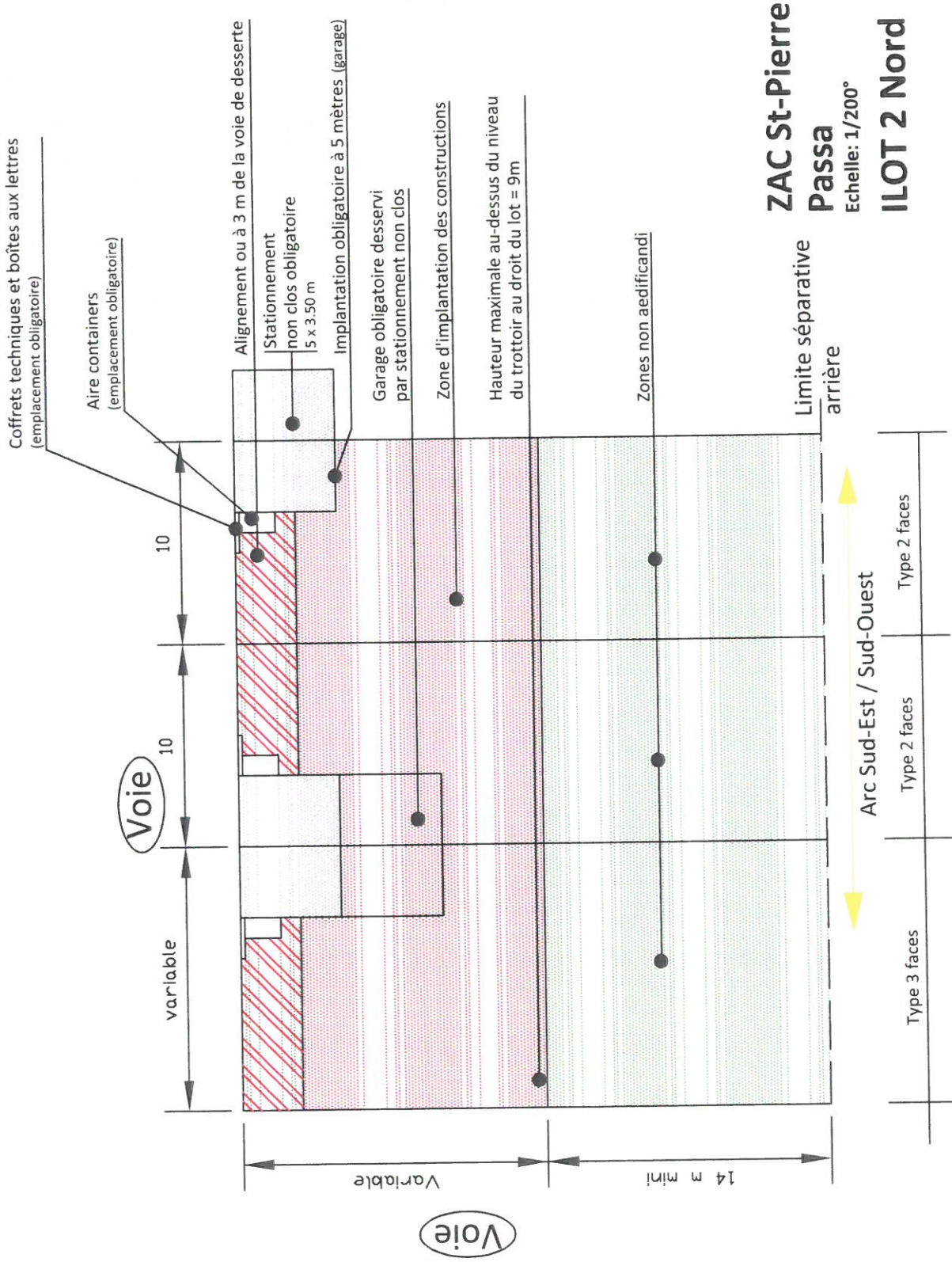
ILOT 1Nord

Arc Sud-Est / Sud-Ouest
Type 2 faces
Dito
Type 2 faces
Type 3 faces

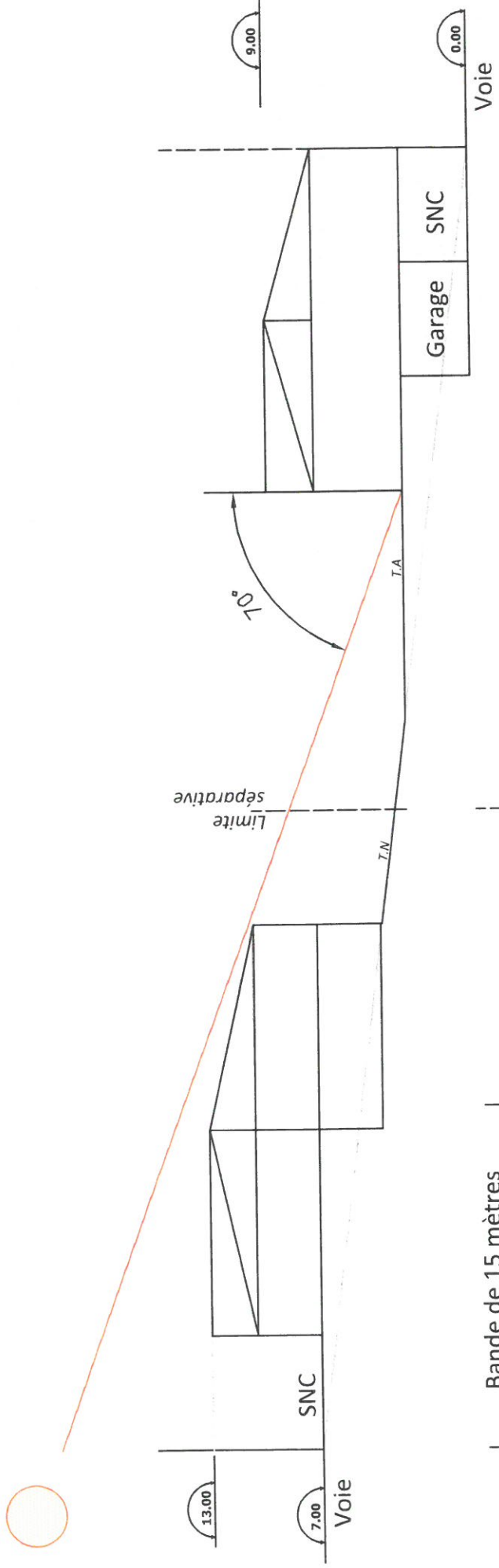
- Faîtage parallèle à la voie de desserte
- Pente des toitures 30%: verrières, fenêtre de toit en pente et dispositifs d'énergie renouvelable autorisés
- Au-delà de la bande de 7.50m de l'alignement: toitures-terrasse et toitures-terrasse végétales autorisées



- Façade parallèle à la voie de desserte
- Pente des toitures 30%: verrières, fenêtre de toit en pente et dispositifs d'énergie renouvelable autorisés
- Dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement: toitures-terrasse et toitures-terrasse végétalisées autorisées



- Faîtage parallèle à la voie de desserte
- Pente des toitures 30%: verrières, fenêtre de toit en pente et dispositifs d'énergie renouvelable autorisés
- Au-delà de la bande de 7.50m de l'alignement: toitures-terrasses et toitures-terrasses végétalisées autorisées



Bande de 15 mètres
Toitures-terrasses autorisées

5 mini	Variable	5 mini	14 mini.	Variable
				Toitures-terrasses autorisées au-delà de la bande de 7.50 m

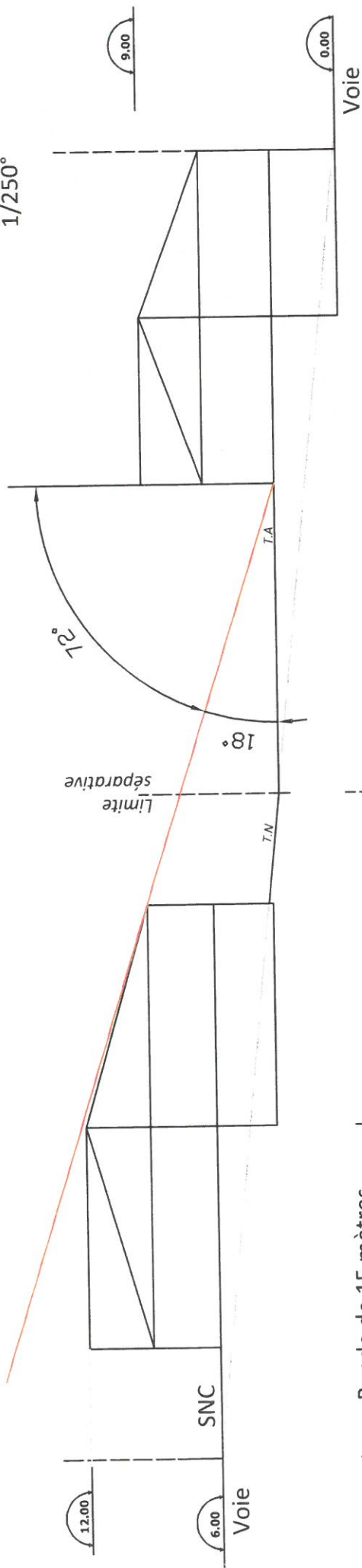
Ilot 1 Sud | Ilot 1 Nord

Coupe échelle 1/250°



Ilot 2

1/250°

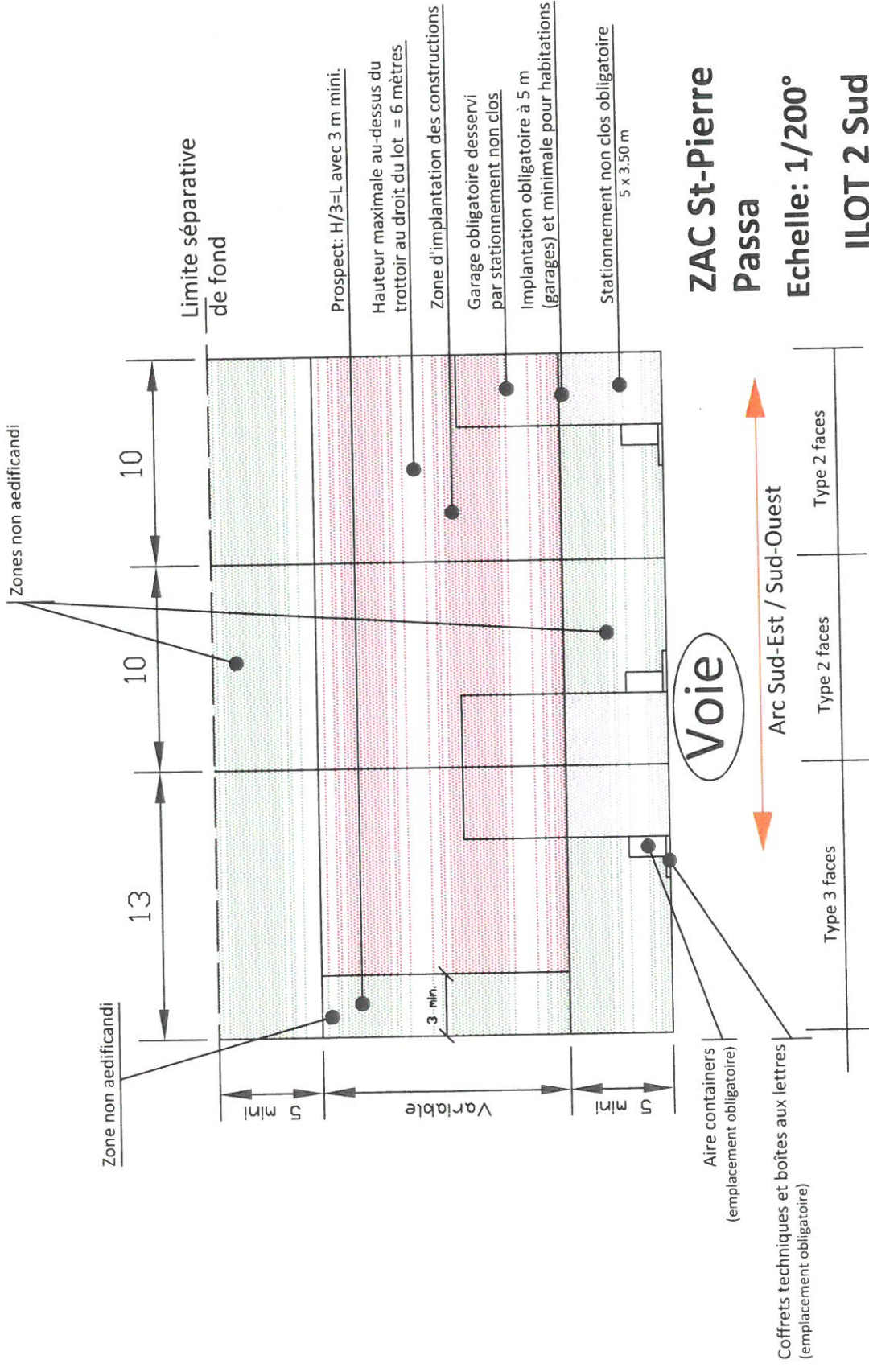


Bande de 15 mètres
Toitures-terrasses autorisées

5 mini	Variable	14 mini.	Variable
			Toitures-terrasses autorisées au-delà de la bande de 7.50 m

Ilot 2 Sud

Ilot 2 Nord



ZAC St-Pierre
Passa
Echelle: 1/200°
ILOT 2 Sud

- Faîçage parallèle à la voie de desserte
- Pente des toitures 30%; verrières, fenêtre de toit en pente et dispositifs d'énergie renouvelable autorisés
- Dans la bande de 15 mètres à partir de l'alignement: toitures-terrasses et toitures végétales autorisées