

COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU (38)
Zone d'Aménagement Concerté de Fondbonnière

Plan d'Aménagement de Zone

REVISION SIMPLIFIEE N°1

2. REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE

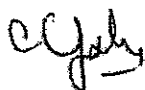
sans modification au titre de la révision modifiée n°1

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
de la révision simplifiée n°1 du PAZ de la ZAC de
Fondbonnière, en date du 31 janvier 2011*



Le Maire,
André COLOMB-BOUVARD

Pour ampliation,
Pour le Préfet et par délégation
l'attaché



Claudine YAHY

Vu pour être annexé à mon
arrêté en date de ce jour,
Grenoble, le 2 JUN 1995

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Didier LAUGA

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE FONDBONNIERE

REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 5 - Réservations au profit d'équipements ou de services

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE REGLEMENT

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone ZA

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone ZB

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone ZC

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 - Champ d'application Territorial du Plan -

Le présent règlement s'applique au territoire de la Z.A.C. DE FONDBONNIERE , située sur la commune de L'ISLE D'ABEAU.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire de la Z.A.C. :

- 1- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- 2- L'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Le long de l'autoroute A43 et dans une bande de 200m. à partir de l'extrémité de la plateforme de cette voie, les nouveaux logements devront répondre aux conditions d'isolement acoustique visées par l'arrêté ci-dessus.

- 3- Les articles R 111 2, R 111.3, R 111-3.2, R 111 4, R 111.14,R 111-14-2, R 111-15, R 111-21, du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après:

Article R 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que: inondation,érosion, affaissement,éboulement,avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales. Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après la consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

Article R 111-3-2:

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales,si les constructions sont de nature,par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.(1)

- (1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code pénal.(alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles, 23,rue Roger Radison -69322 LYON-tél 78 25 79 16)

Article R 111-4:

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 ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu,notamment,de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14:

L'autorité compétente exige, en tant que de besoin:

- a) la réalisation et le financement des équipements propres à l'opération définis à l'article L 332-15;
- b) les participations visées aux articles L 332-6-1 (2) et L 332-9;
- c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupants des immeubles projetés;
- d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Article R. 111-14.2:

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la Loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15:

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment " des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22".

Article R. 111-21:

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 3 - Division du territoire en zones:

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en zones ou secteurs délimités par un tireté et repérés au plan par les indications ZA, ZB et ZC éventuellement complétées par des indices repérant des sous-secteurs.

Il sera admis que les limites entre secteurs ou sous-secteurs pourront varier de 40m de part et d'autre des indications du document graphique, sans que par ailleurs ceci autorise la disparition d'un secteur.

Les types de zones qui apparaissent au document graphique sont :

- Zones ZA principalement affectées à la construction de logements, équipements, activités et services
- Zones ZB principalement affectées à la construction de logements et équipements
- Zones ZC principalement affectées aux espaces verts et partiellement à la réalisation d'équipements d'infrastructures, de sports et de loisirs,

Le Plan comporte aussi ;

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général énumérés ci-après à l'article 5 ou figurant au plan graphique.

Article 4 - Adaptations mineures:

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions strictes, des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires notamment par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Réservations au profit d'équipements ou de services

Relèvent du présent article des réservations d'espace au profit d'équipements ou de services , publics ou privés .

Ces réservations ne sont pas précisément localisées dans les secteurs . Leur localisation précise sera déterminée lors de l'étude des projets dans chaque secteur .

Ces réservations sont exprimées par une surface minimale réservée exprimée en m2 Hors oeuvre autorisés au titre de l'article 14 du secteur considéré.

Les constructions concernées par ces réservations sont soumises aux règles constructives du secteur dans lequel elles se trouvent.

Ces réservations figurent au plan graphique sous les numéros 1 à 5 et répondent aux conditions ci-dessous:

Repère	m2 HO réservés	Affectation indicative
1	5 000	Equipements publics (école, équipement de quartier)
2	3 000	Equipement public
3	1 500	Equipements sportifs et de loisirs et stationnement associé
4	500	Equipements sportifs et de quartier
5	500	Equipements techniques

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZA

Caractère de la zone:

Le secteur ZA est destiné à recevoir l'habitat le plus dense et les équipements , activités et services caractéristiques du centre-ville .
Le secteur ZA comporte plusieurs sous secteurs indicés ZA1 , ZA2 et ZA3 .

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ZA1: Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

- les constructions à usage principal d'habitation sous forme d'immeubles collectifs , intermédiaires , maisons de ville ou maisons individuelles ,
- les constructions à usage de bureaux, d'ateliers et de services
- les parcs de stationnement permanents (silos),
- les constructions à usage d'équipements collectifs et de services , qu'ils soient de statut public ou privé , et à usage d'activités commerciales de vente au détail,
- les constructions à usage d'activités ou de services , non soumises à autorisation et déclaration telles que définies dans la loi du 19 juillet 1976 - numéro 76-663 ,

Article ZA2: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les établissements industriels et commerciaux soumis à autorisation
- les dépôts prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les campings
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

SECTION 2-CONDITIONS D'OCCUPATIONS DU SOL

Article ZA3: Accès et voiries

ZA3.1- Accès :

Tout accès particulier privé ou public doit permettre aux véhicules desservant l'ensemble, l'établissement ou l'immeuble considéré de joindre ou de quitter chaque voie sans manoeuvre complexe et avec une bonne visibilité.

Les accès carrossables aux voies publiques inscrites au document graphique ne seront pas autorisés à moins de 20 m d'un carrefour principal.

ZA3.2- Voirie automobile :

Les indications concernant les voiries principales et certaines voies de distribution figurent au plan graphique pour ce qui concerne les largeurs d'emprises .

Le tracé des voiries est donné à titre indicatif ; il pourra varier lors des études de détail, notamment pour une meilleure adaptation au site , sans que ceci puisse aboutir à la suppression des fonctions .

ZA3.3- Cheminements pour piétons et cycles

Des cheminements piétonniers sont indiqués au document graphique . Celui-ci fixe leur rôle fonctionnel et la cohérence du réseau qu'ils tissent dans la ZAC . Leur tracé exact et leur emprise seront déterminés lors de l'élaboration des projets d'exécution.

Les itinéraires s'établissent soit sur des cheminements particuliers soit sur des trottoirs le long des voies automobiles . Dans tous les cas , leur tracé facilite autant que possible leur usage par les personnes à mobilité réduite ;

Dans le cas de franchissement par une voie automobile , la continuité de l'itinéraire piétonnier fera l'objet d'aménagement particulier permettant d'assurer la sécurité des piétons ,

Les voies et espaces piétonniers sont accessibles aux cycles non motorisés ainsi qu'aux véhicules de service , d'entretien et de sécurité.

Article ZA4: Desserte par les réseaux

Toute construction doit être desservie par les réseaux d'eau potable, d'assainissement (système séparatif), d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

Toute création de réseaux aériens et tout branchement aéro-soustrrain sont interdits, sauf si ces dispositions font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère particulière

Article ZA5: Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article ZA6: Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces collectifs

Les constructions seront implantées avec un recul par rapport aux voies publiques tel qu'indiqué au document graphique .

Quand aucune indication n'est donnée au document graphique les constructions sont autorisées en limite d'emprise .

Pour assurer des continuités bâties, dans le cas de franchissement d'une voie quelconque par un itinéraire piétonnier, les constructions pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise de la voie et éventuellement en surplomb de la voie si le franchissement se fait à niveaux séparés.

Article ZA7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites de la ZAC , les constructions seront implantées au minimum à la distance $D_{\min} = H - 4$ mètres sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres ; H étant la hauteur des constructions à l'égout des toitures .

Cette règle ne s'applique pas pour la limite de ZAC commune avec la ZAC de Saint-Hubert .

L'implantation des bâtiments sur limite séparative est autorisée. En dehors du cas ci-dessus, la distance D comptée horizontalement de toute façade du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur H de cette façade , mesurée à l'égout de toiture , diminuée de 4 mètres ; cette distance D ne peut pas être inférieure à 2 mètres pour des façades aveugles et 4 mètres pour des façades percées de baies :

soit $D \geq H - 4$ mètres et $D \geq 2$ m ou 4 m selon les cas.

On ne comptera pas , pour l'application de cette règle , les éventuels dépassés de toiture, ni les éléments techniques ponctuels tels que cheminées , gardes-corps , antennes , machinerie d'ascenseur , etc...

Article ZA8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même fonds :

Les dispositions des articles R 111.16 et R 111.17 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Article R 111.16 du C.U.: "Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade, la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article R 111.17 du C.U.: " Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiment à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes:

- la moitié au moins des façades percées de baies servant à l'éclairage des pièces d'habitation doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.
- Les baies éclairant les autres pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune part d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Article ZA9- Emprise au sol

Sans objet

Article ZA10- Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs maximales autorisées sont mesurées à l'égout du toit .

Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau fini de l'accès principal des piétons à la construction considérée.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées , garde-corps , antennes , machineries d'ascenseur , etc...

Les hauteurs maximales autorisées selon les sous-secteurs sont les suivantes :

ZA1 et ZA3 : 15 m

ZA2 : 18 m

Des éléments ponctuels pourront s'élever au-delà des hauteurs maximales précédentes, à condition qu'ils aient fait l'objet d'une étude particulière (signal urbain, point de repère, monument, etc...)

Article ZA11- Aspect extérieur des constructions

1- Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc...) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que la qualité de sa mise en oeuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité. Est interdit pour les constructions à usage d'habitation, l'utilisation sur façade verticale du bardage métallique en grande surface.

Les bâtiments annexes, en harmonie avec les façades principales, devront être réalisées avec la même gamme de matériaux de revêtement et de couleur.

Les matériaux et couleurs utilisés chercheront à s'harmoniser avec les éléments proches (constructions récentes, village et campagne) et donc à s'inscrire dans la gamme des teintes environnantes (ocres intenses notamment): la couleur blanche et autres couleurs très claires (blanc cassé) en grande surface sont interdites. Pour les façades, l'usage d'une gamme de couleur destinée à s'harmoniser avec celle des quartiers neufs environnants sera conforme à une étude d'ensemble effectuée pour la ZAC

2 - Les toitures seront de préférence en pente. Leur pente sera alors comprise entre 30% et 40% . Des adaptations à ces règles (pente différente ou toiture terrasse) seront autorisées dans la mesure où une autre disposition sera justifiée et fondée , notamment dans le cas de terrasses accessibles en complément du logement ou plantées .

La couverture des toitures sera de préférence en tuile de forme "tuile canal" à grande ondulation. La couleur des toitures sera de teinte rouge vieilli, (teintes trop claires ou trop sombres interdites) selon échantillon déposé auprès de l'organisme aménageur.

3 - Les clôtures ne sont pas obligatoires . Les limites de propriété et les limites de parcelles pourront être closes . Dans ce cas, les clôtures en limite avec le domaine public devront être homogènes par tènement immobilier.

4 - Le balisage et le repérage convenables des ensembles d'habitations , par panneaux ou tous autres dispositifs devront être assurés par le constructeur aux accès depuis les voies publiques, conformément aux dispositions prévues par l'aménageur .

5 - Dans le secteur ZA3 , tout projet de construction devra :

d'une part , prendre en compte l'étude prospective des nuisances sonores réalisée par le CETE de LYON et annexée au présent règlement

d'autre part , indiquer les dispositions prises en termes d'organisation de plan de masse et/ou de mesures constructives pour faire face à ces nuisances .

Article ZA12- Stationnement

- 1-Dans le secteur de règlement , les emplacements de stationnement à réaliser seront globalement de 2 places par logement collectif . Le maître d'ouvrage réalisera au minimum 1,6 places par logement dont une couverte, le complément étant réalisé par l'aménageur .
- 2-Dans le cas de construction de maisons unifamiliales groupées ou non, le maître d'ouvrage réalisera au minimum 2,2 places par logement dont une couverte.
- 3-Pour les constructions autres que les logements, la surface minimale de stationnement sera de 40% de la surface hors-oeuvre des planchers.
- 4-Aucun parking à l'air libre ne sera situé à moins de 5 mètres des baies des pièces principales d'habitation dans les ensembles de logements collectifs . Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres pour les ensembles de logements individuels .

Article ZA13- Espaces libres et plantationsEspaces libres collectifs:

Les espaces libres collectifs devront faire l'objet d'un aménagement soigné , soit minéral , soit végétal selon le caractère des constructions environnantes et la vocation de ces espaces.

Espaces à usage privatif:

Chaque parcelle privative recevra au moins un arbre de haute tige. Plus généralement ces plantations respecteront un plan d'ensemble .

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA14- Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface hors oeuvre nette (SHON) maximale autorisée , non comprises les surfaces de garages , pour le secteur ZA est de 155 000 m² HO répartis ainsi , par secteur :

Secteur	ZA1	ZA2	ZA3				TOTAL
Maximum autorisé	50 000	90 000	15 000				155 000

Article ZA15- Dépassement de la densité

Sans objet

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZB

Caractère de la zone:

Le secteur ZB est destiné essentiellement à recevoir l'habitat de faible et de moyenne densité ainsi que les équipements, activités ou services d'accompagnement.
Le secteur ZB comporte plusieurs sous secteurs indicés ZB1, ZB2 et ZB3.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ZB1: Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées :

- les constructions à usage principal d'habitation sous forme d'immeubles collectifs, intermédiaires, maisons de ville ou maisons individuelles,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage d'équipements collectifs et de services, qu'ils soient de statut public ou privé, et à usage d'activités commerciales de vente au détail,
- les constructions à usage d'activités ou de services, non soumises à autorisation et déclaration telles que définies dans la loi du 19 juillet 1976 - numéro 76-663,
- les stations-service

Article ZB2: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les établissements industriels et commerciaux soumis à autorisation
- les dépôts prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme ainsi que les campings
- l'ouverture et l'exploitation de carrière

SECTION 2-CONDITIONS D'OCCUPATIONS DU SOL

Article ZB3: Accès et voiries

ZB3.1- Accès :

Tout accès particulier privé ou public doit permettre aux véhicules desservant l'ensemble, l'établissement ou l'immeuble considéré de joindre ou de quitter chaque voie sans manœuvre complexe et avec une bonne visibilité.

Les accès carrossables aux voies publiques inscrites au document graphique ne seront pas autorisés à moins de 20 m d'un carrefour principal.

ZB3.2- Voirie automobile :

Les indications concernant les voiries principales et certaines voies de distribution figurent au plan graphique pour ce qui concerne les largeurs d'emprises.

Le tracé des voiries est donné à titre indicatif ; il pourra varier lors des études de détail, notamment pour une meilleure adaptation au site, sans que ceci puisse aboutir à la suppression des fonctions.

ZB3.3- Cheminements pour piétons et cycles

Des cheminements piétonniers sont indiqués au document graphique. Celui-ci fixe leur rôle fonctionnel et la cohérence du réseau qu'ils tissent dans la ZAC. Leur tracé exact et leur emprise seront déterminés lors de l'élaboration des projets d'exécution.

Les itinéraires s'établissent soit sur des cheminements particuliers soit sur des trottoirs le long des voies automobiles. Dans tous les cas, leur tracé facilite autant que possible leur usage par les personnes à mobilité réduite ;

Dans le cas de franchissement par une voie automobile, la continuité de l'itinéraire piétonnier fera l'objet d'aménagement particulier permettant d'assurer la sécurité des piétons.

Les voies et espaces piétonniers sont accessibles aux cycles non motorisés ainsi qu'aux véhicules de service, d'entretien et de sécurité.

Article ZB4: Desserte par les réseaux

Toute construction doit être desservie par les réseaux d'eau potable, d'assainissement (système séparatif), d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

Toute création de réseaux aériens et tout branchement aéro-souterrain sont interdits, sauf si ces dispositions font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère particulière

Article ZB5: Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article ZB6: Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces collectifs

Les constructions seront implantées avec un recul par rapport aux voies publiques tel qu'indiqué au document graphique.

Quand aucune indication n'est donnée au document graphique les constructions sont autorisées en limite d'emprise.

Pour assurer des continuités bâties, dans le cas de franchissement d'une voie quelconque par un itinéraire piétonnier, les constructions pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise de la voie et éventuellement en surplomb de la voie si le franchissement se fait à niveaux séparés.

Article ZB7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites de la ZAC, les constructions seront implantées au minimum à la distance $D_{min} = H - 4$ mètres sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres ; H étant la hauteur des constructions à l'égout des toitures.

Cette règle ne s'applique pas pour la limite de ZAC commune avec la ZAC de Saint-Hubert.

L'implantation des bâtiments sur limite séparative est autorisée. En dehors du cas ci-dessus, la distance D comptée horizontalement de toute façade du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur H de cette façade, mesurée à l'égout de toiture, diminuée de 4 mètres ; cette distance D ne peut pas être inférieure à deux mètres pour des façades aveugles et 4 mètres pour des façades percées de baies ;

soit $D \geq H - 4$ mètres et $D \geq 2$ m ou 4 m selon les cas.

On ne comptera pas, pour l'application de cette règle, les éventuels dépassements de toiture, ni les éléments techniques ponctuels tels que cheminées, garde-corps, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Article ZB8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même fonds :

Les dispositions des articles R 111.16 et R 111.17 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Article R 111.16 du C.U.: "Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade, la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article R 111.17 du C.U.: "Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiment à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes:

- la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.
- Les baies éclairant les autres pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune part d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Article ZB9- Emprise au sol

Sans objet

Article ZB10- Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs maximales autorisées sont mesurées à l'égout du toit .

Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau fini de l'accès principal des piétons à la construction considérée.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées , garde-corps , antennes , machineries d'ascenseur , etc...

La hauteur maximale autorisée dans le secteur est de 12 mètres .

Des éléments ponctuels pourront s'élever au-delà des hauteurs maximales précédentes, à condition qu'ils aient fait l'objet d'une étude particulière (signal urbain, point de repère, monument, etc...)

Article ZB11- Aspect extérieur des constructions

1- Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc...) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que la qualité de sa mise en oeuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité. Est interdit pour les constructions à usage d'habitation, l'utilisation sur façade verticale du bardage métallique en grande surface.

Les bâtiments annexes, en harmonie avec les façades principales, devront être réalisés avec la même gamme de matériaux de revêtement et de couleur.

Les matériaux et couleurs utilisés chercheront à s'harmoniser avec les éléments proches (constructions récentes, village et campagne) et donc à s'inscrire dans la gamme des teintes environnantes (ocres intenses notamment); la couleur blanche et autres couleurs très claires (blanc cassé) en grande surface sont interdites. Pour les façades, l'usage d'une gamme de couleur destinée à s'harmoniser avec celle des quartiers neufs environnants sera conforme à une étude d'ensemble effectuée pour la ZAC

2 - Les toitures seront de préférence en pente. Leur pente sera alors comprise entre 30% et 40% . Des adaptations à ces règles (pente différente ou toiture terrasse) seront autorisées dans la mesure où une autre disposition sera justifiée et fondée , notamment dans le cas de terrasses accessibles en complément du logement ou plantées .

La couverture des toitures sera de préférence en tuile de forme "tuile canal" à grande ondulation. La couleur des toitures sera de teinte rouge vieilli, (teintes trop claires ou trop sombres interdites) selon échantillon déposé auprès de l'organisme aménageur.

3 - Les clôtures ne sont pas obligatoires . Les limites de propriété et les limites de parcelles pourront être closes . Dans ce cas, les clôtures en limite avec le domaine public devront être homogènes par tènement immobilier.

4- Le balisage et le repérage convenables des ensembles d'habitations, par panneaux ou tous autres dispositifs devront être assurés par le constructeur aux accès depuis les voies publiques, conformément aux dispositions prévues par l'aménageur .

Article ZB12- Stationnement

- 1-Dans le secteur de règlement, les emplacements de stationnement à réaliser seront globalement de 2 places par logement collectif . Le maître d'ouvrage réalisera au minimum 1,6 places par logement dont une couverte, le complément étant réalisé par l'aménageur .
- 2-Dans le cas de construction de maisons unifamiliales groupées ou non, le maître d'ouvrage réalisera au minimum 2,2 places par logement dont une couverte.
- 3-Pour les constructions autres que les logements, la surface minimale de stationnement sera de 40% de la surface hors-oeuvre des planchers.
- 4-Aucun parking à l'air libre ne sera situé à moins de 5 mètres des baies des pièces principales d'habitation dans les ensembles de logements collectifs . Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres pour les ensembles de logements individuels .

Article ZB13- Espaces libres et plantationsEspaces libres collectifs:

Les espaces libres collectifs devront faire l'objet d'un aménagement soigné, soit minéral, soit végétal selon le caractère des constructions environnantes et la vocation de ces espaces.

Espaces à usage privatif:

Chaque parcelle privative recevra au moins un arbre de haute tige. Plus généralement ces plantations respecteront un plan d'ensemble

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA14- Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface hors oeuvre nette (SHON) maximale autorisée , non comprises les surfaces de garages , pour le secteur ZB est de 190 000 m² HO répartis ainsi , par secteur :

Secteur	ZB1	ZB2	ZB3				TOTAL
Maximum autorisé	40 000	80 000	70 000				190 000

Article ZA15- Dépassement de la densité

Sans objet

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZC

Caractère de la zone:

Le secteur ZC est constitué essentiellement de zones "vertes" ayant des destinations variables : pentes boisées à entretenir ; vallons de pénétration devant recevoir des aménagements d'infrastructures et d'espaces verts ; secteurs à vocation d'équipements sportifs , de loisirs et de détente ; secteur de protection du site de la Chapelle Saint-Germain .

Le secteur ZC comporte plusieurs sous secteurs indicés ZC1 et ZC2 . Le premier est à vocation de vallons de pénétration et de parc urbain accueillant des équipements.; le second correspond pour l'essentiel aux pentes non constructibles

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ZC1: Occupations et utilisations du sol admises

Dans les secteurs ZC1 , sont autorisés:

- les aménagements d'infrastructures (voies , chemins , réseaux ,parcs de stationnement, places , jardins , etc...) et les constructions associées
- les équipements collectifs publics ou privés et en particulier, sans que cette liste soit limitative:
- les équipements sportifs ou de loisirs de plein air
- les constructions destinées aux activités sportives,de loisirs,de détente,
- les constructions destinées aux activités culturelles ou associatives,
- les constructions destinées aux activités administratives
- la construction de logements et de commerces de détail ayant un lien direct avec les équipements réalisés.
- la transformation ou l'aménagement des constructions existantes en vue de l'une des destinations ci-dessus énumérées

Dans les secteurs ZC2 , sont autorisés:

- les aménagements d'infrastructures (voies , chemins , réseaux ,parcs de stationnement, places , jardins , etc...) et les constructions associées
- les aménagements et constructions liés à la vocation culturelle de la chapelle Saint-Germain
- la transformation ou l'aménagement des constructions existantes en vue des destinations ci-dessus énumérées

Article ZC2: Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article ZC1 sont interdites.

SECTION 2: CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article ZC3: Accès et voiries

ZC3.1- Accès:

Tout accès particulier privé ou public doit permettre aux véhicules desservant l'ensemble,l'établissement ou l'immeuble considéré de joindre ou de quitter chaque voie sans manoeuvre complexe et avec une bonne visibilité.

Les accès carrossables aux voies publiques inscrites au document graphique ne seront pas autorisés à moins de 20 m d'un carrefour principal.

ZC3.2-Voirie automobile:

Les indications concernant les voiries principales et certaines voies de distribution figurent au plan graphique pour ce qui concerne les largeurs d'emprises .

Le tracé des voiries est donné à titre indicatif ; il pourra varier lors des études de détail, notamment pour une meilleure adaptation au site , sans que ceci puisse aboutir à la suppression des fonctions .

ZC3.3-Cheminements pour piétons et cycles

Des cheminements piétonniers sont indiqués au document graphique . Celui-ci fixe leur rôle fonctionnel et la cohérence du réseau qu'ils tissent dans la ZAC . Leur tracé exact et leur emprise seront déterminés lors de l'élaboration des projets d'exécution.

Les itinéraires s'établissent soit sur des cheminements particuliers soit sur des trottoirs le long des voies automobiles . Dans tous les cas , leur tracé facilite autant que possible leur usage par les personnes à mobilité réduite ;

Dans le cas de franchissement par une voie automobile , la continuité de l'itinéraire piétonnier fera l'objet d'aménagement particulier permettant d'assurer la sécurité des piétons .

Les voies et espaces piétonniers sont accessibles aux cycles non motorisés ainsi qu'aux véhicules de service , d'entretien et de sécurité.

Article ZC4: Desserte par les réseaux

Toute construction doit être desservie par les réseaux d'eau potable, d'assainissement (système séparatif), d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz , raccordés aux réseaux publics ou concédés.

Toute création de réseaux aériens et tout branchement aéro-souterrain sont interdits, sauf si ces dispositions font l'objet d'une intégration architecturale ou paysagère particulière

Article ZC5: Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article ZC6: Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces collectifs

Les constructions seront implantées avec un recul par rapport aux voies publiques tel qu'indiqué au document graphique .

Quand aucune indication n'est donnée au document graphique les constructions sont autorisées en limite d'emprise .

Pour assurer des continuités bâties, dans le cas de franchissement d'une voie quelconque par un itinéraire piétonnier, les constructions pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise de la voie et éventuellement en surplomb de la voie si le franchissement se fait à niveaux séparés.

Article ZC7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites de la ZAC , les constructions seront implantées au minimum à la distance $D_{min} = H - 4$ mètres sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres ;
H étant la hauteur des constructions à l'égout des toitures .

Cette règle ne s'applique pas pour la limite de ZAC commune avec la ZAC de Saint-Hubert .

L'implantation des bâtiments sur limite séparative est autorisée. En dehors du cas ci-dessus, la distance D comptée horizontalement de toute façade du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la hauteur H de cette façade , mesurée à l'égout de toiture , diminuée de 4 mètres ; cette distance D ne peut pas être inférieure à 2 mètres pour des façades aveugles et 4 mètres pour des façades percées de baies :

soit $D \geq H - 4$ mètres et $D \geq 2$ m ou 4 m selon les cas.

On ne comptera pas, pour l'application de cette règle , les éventuels dépassements de toiture , ni les éléments techniques ponctuels tels que cheminées , garde-corps , antennes , machinerie d'ascenseur , etc...

Article ZC8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même fonds

Les dispositions des articles R 111.16 et R 111.176 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Article R 111.16 du C.U. "Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade, la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article R 111.17 du C.U. "Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiment à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes:

- la moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces d'habitation, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces habitables prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.
- Les baies éclairant les autres pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune part d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

Article ZC9- Emprise au sol

Sans objet

Article ZC10- Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs maximales autorisées sont mesurées à l'égout du toit .

Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau fini de l'accès principal des piétons à la construction considérée.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, garde-corps , antennes , machineries d'ascenseur , etc...

La hauteur maximale autorisée dans le secteur est de 9 mètres .

Des éléments ponctuels pourront s'élever au-delà des hauteurs maximales précédentes, à condition qu'ils aient fait l'objet d'une étude particulière (signal urbain, point de repère, monument, etc...)

Article ZC11- Aspect extérieur des constructions

1- Toutes les façades seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, moellons, etc...) exception faite pour le béton "brut de décoffrage" à condition que la qualité de sa mise en oeuvre et de son coffrage aient été recherchés en vue de cet aspect, exception faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité. Est interdit pour les constructions à usage d'habitation, l'utilisation sur façade verticale du bardage métallique en grande surface.

Les bâtiments annexes, en harmonie avec les façades principales, devront être réalisées avec la même gamme de matériaux de revêtement et de couleur.

Les matériaux et couleurs utilisés chercheront à s'harmoniser avec les éléments proches (constructions récentes, village et campagne) et donc à s'inscrire dans la gamme des teintes environnantes (ocres intenses notamment): la couleur blanche et autres couleurs très claires (blanc cassé) en grande surface sont interdites. Pour les façades, l'usage d'une gamme de couleur destinée à s'harmoniser avec celle des quartiers neufs environnants sera conforme à une étude d'ensemble effectuée pour la ZAC

2 - Les toitures seront de préférence en pente. Leur pente sera alors comprise entre 30% et 40% . Des adaptations à ces règles (pente différente ou toiture terrasse) seront autorisées dans la mesure où une autre disposition sera justifiée et fondée , notamment dans le cas de terrasses accessibles en complément du logement ou plantées .

La couverture des toitures sera de préférence en tuile de forme "tuile canal" à grande ondulation. La couleur des toitures sera de teinte rouge vieilli, (teintes trop claires ou trop sombres interdites) selon échantillon déposé auprès de l'organisme aménageur.

3 - Les clôtures ne sont pas obligatoires . Les limites de propriété et les limites de parcelles pourront être closes . Dans ce cas, les clôtures en limite avec le domaine public devront être homogènes par tènement immobilier.

4- Le balisage et le repérage convenables des ensembles d'habitations, par panneaux ou tous autres dispositifs devront être assurés par le constructeur aux accès depuis les voies publiques, conformément aux dispositions prévues par l'aménageur

Article ZC12- Stationnement

1- Dans le secteur de règlement, les emplacements de stationnement à réaliser seront globalement de 2 places par logement collectif . Le maître d'ouvrage réalisera au

minimum 1,6 places par logement dont une couverte, le complément étant réalisé par l'aménageur .

- 2-Dans le cas de construction de maisons unifamiliales groupées ou non, le maître d'ouvrage réalisera au minimum 2,2 places par logement dont une couverte.
- 3-Pour les constructions autres que les logements, la surface minimale de stationnement sera de 40% de la surface hors-oeuvre des planchers.
- 4-Aucun parking à l'air libre ne sera situé à moins de 5 mètres des baies des pièces principales d'habitation dans les ensembles de logements collectifs . Cette distance minimale est ramenée à 2 mètres pour les ensembles de logements individuels .

Article ZC13- Espaces libres et plantations

Espaces libres collectifs:

Les espaces libres collectifs devront faire l'objet d'un aménagement soigné, soit minéral, soit végétal selon le caractère des constructions environnantes et la vocation de ces espaces.

Espaces à usage privatif:

Chaque parcelle privative recevra au moins un arbre de haute tige. Plus généralement ces plantations respecteront un plan d'ensemble

SECTION 3 : POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Article ZC14- Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface hors oeuvre nette (SHON) maximale autorisée , non comprises les surfaces de garages , pour le secteur ZC est de 5 000 m² HO répartis ainsi , par secteur :

Secteur	ZC1	ZC2					TOTAL
Maximum autorisé	4 000	1 000					5 000

Article ZC15- Dépassement de la densité

Sans objet