ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE TROIS-VALLONS

COMMUNES de : L'ISLE D'ABEAU et ST ALBAN DE ROCHE

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 URBAINES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone ZB

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone ZE

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone ZC

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application Territorial du Plan -
Le présent règlement s'applique au territoire de la Z.A.C. DE TROIS-VALLONS, située sur les communes de L'ISLE D'ABEAU.et de ST ALBAN DEROCHE

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.
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 procèdure 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 gène 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, postèrieurement 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 Zône est divisé en zones ou secteurs délimités par un tireté et repérés au plan par les indices ,ZB,ZE,ZC.
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 3 types de zones qui apparaissent au document graphique sont :
-Zones ZB principalement affectées à la construction de logements., équipements et services
-Zones ZE principalement affectées aux activités tertiaires
-Zones ZC principalement affectées à la réalisation d'aménagements et d'équipements 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 .

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 futurs ,publics ou privés, dont la localisation peut varier à l'intérieur des secteurs ou sous-secteurs de la Z.A.C.

Ces réservations sont exprimées pour les constructions 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 aux conditions suivantes :

n°1 : 4 000 m2 pour équipements publics (scolaires et autres)

n°2 : pour élargissement de la voie ferrée et rétablissement de la voie automobile qui la longe.

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZB

Caractère de la zone:

Le secteur ZB est destiné à recevoir essentiellement l'habitat de faible ou moyenne densité, et les activités et services d'accompagnement.
Le secteur ZB comporte plusieurs sous secteurs indiciés ZBa et ZBb .

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ZB 1: Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées
- les constructions à usage principal d'habitation de tous types
- les constructions à usage d'équipements collectifs , de bureaux et de services , qu'ils soient de statut public ou privé
- les constructions à usage d'activités commerciales de vente au détail, en ZBb uniquement.
- les constructions à usage d'activités artisanales.,

Sous réserve que ces différentes natures d'occupation du sol soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.

Article ZB2:Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Section 2: Conditions d'occupation 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 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.
Les indications concernant les voiries principales et certaines voies de distribution figurent au plan graphique pour ce qui concerne les emprises .
Les autres voies de distribution (voies secondaires publiques en général) pour lesquelles le plan graphique ne donne pas d'indication

particulière autre qu'un tracé, auront une emprise minimale de 10 mètres
Pour les voies non réalisées, le tracé est donné à titre indicatif.
Les voies de desserte ne figurent pas au document graphique. Intérieures aux sous-secteurs de règlement, elles permettent l'accès direct depuis les parcelles riveraines.Elles sont librement ouvertes à la circulation publique et leurs caractéristiques permettent leur utilisation par les véhicules de secours et de services publics (bennes à ordures, lutte contre l'incendie,etc...) Leur emprise minimale est de 6 mètres..

ZB3.3- Cheminements pour piétons et cycles

Lorsque des cheminements spécialisés seront réalisés,ils seront librement ouverts à la circulation publique,ils ne seront pas accessibles aux véhicules motorisés sauf aux véhicules de services publics,d'entretien,de lutte contre l'incendie.Leur emprise minimale sera de 1,50 mètres.

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 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'études d'intégration architecturale approuvées par l'aménageur.

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 des voies et espaces collectifs.
Pour assurer des continuités bâties,par dessus des voies, les constructions pourront être implantées jusqu'à la limite d'emprise de la voie et éventuellement en surplomb de la voie.

Article ZB7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments sur limite séparative est autorisée.
En dehors du cas ci-dessus,la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces

deux points diminuée de 4 mètres ,sans pouvoir être inférieure à deux mètres pour des façadès aveugles et 4 mètres pour des façades percées de baies.
Soit D > H- 4 > ,2 ou 4 m .
On ne comptera pas, pour l'application de cette règle, les dépassées de toiture,ni les éléments techniques ponctuels tels que cheminées,gardes-corps,antennes,machineries 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

Pour les habitations unifamiliales l'emprise au sol des constructions couvertes ne dépassera pas 60% de la surface des terrains formant un même tènement de propriété.
Pour les autres constructions,il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article ZB10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions dans les secteurs ZBa est limitée à 9 mètres à l'égout du toit, dans le secteur ZBb cette hauteur est limitée à 12 mètres .
Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau fini de l'accès principal des piétons à la construction considérée.
Des éléments ponctuels pourront s'élever au-delà à condition qu'ils aient fait l'objet d'une étude particulière (signal urbain, point de repère,monument,etc...)
La règle de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que cheminées, garde-coprs, antennes, machineries d'ascenseurs 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 devront être réalisés en harmonie avec les façades principales.
Les matériaux et couleurs utilisés chercheront conformément à l'étude d'ensemble effectué pour la ZAC à s'harmoniser avec les éléments proches (constructions récentes, village et campagne) et 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, sauf pour les équipements publics ou collectifs.
2 - Pour les maisons individuelles,les toitures seront de préférence en pente. Leur pente sera alors comprise entre 30 et 40 %.Des adaptations à cette règle seront autorisées dans la mesure ou une autre disposition sera justifiée et fondée.

La couverture des toitures sera de préférence en tuile de forme "tuile canal" à grande ondulation et de teinte rouge vieilli ou brun vieilli,(teintes trop claires ou trop sombres interdites) selon échantillons déposés auprès de l'organisme aménageur.
Les antennes individuelles de télévision sont interdites pour les logements.

3 - Les clôtures sont autorisées.Dans ce cas, les clôtures en limite du domaine public devront être homogènes par tènement immobilier.

4- Le balisage et le repérage convenables des ensembles d'habitations,par panneaux ou tout 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 1,6 places par logement collectif,dont 1 couverte.
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 et 0,2 banalisée à l'air libre).
3-Pour les constructions autres que les logements, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins des visiteurs et du personnel, soit environ:

-25 places pour 1000 m2 HO de bureaux
-40 places pour 1000 m2 HO de commerces
-15 places pour 1000 m2 HO de locaux artisanaux
-20 places pour un gymnase ou un groupe scolaire
-10 places au moins pour un équipement d'un autre type

4-Les places de stationnement couvertes, pour les logements,seront hors emprise publique.Les places à l'air libre, pour toutes les constructions, pourront être banalisées pour favoriser le foisonnement.
5-Aucun parking non couvert banalisé à l'air libre ne sera situé à moins de 5 mètres des baies des pièces principales d'habitation.

Article ZB13- Espaces libres et plantations,espaces boisés classés

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, et être équipés de jeux pour les enfants et les adolescents.

Les aires de stationnement à l'air libre comporteront des plantations à raison d'au moins un arbre pour quatre places.

Espaces à usage privatif:
Chaque parcelle privative d' un logement individuel recevra au moins un arbre de haute tige.

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol

Article ZB14-Possibilités maximales d'occupation du sol
- En secteur ZBa : C.O.S. maximum = 0,40
- En secteurs ZBb le C.O.S. maximum résulte de l'application des autres articles.

Article ZB15 - Dépassement de la densité
Sans objet

CHAPITRE 2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZE

Caractère de la zone:
Le secteur ZE est destiné à recevoir essentiellement des activités tertiaires.. Ce secteur est dénommé "Parc d'Affaires".

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ZE1: Sont autorisés
- les bureaux
- les activités de services
- les équipements collectifs publics ou privés
- les équipements hoteliers, de tourisme et de loisirs
- les activités de recherche et de production
- le stockage permanent ou non de marchandise ou de matériaux nécessaires au fonctionnement de l'activité implantée sous réserve qu'il soit sous bâtiment ou caché des vues extérieures.depuis les voies principales.
- les constructions destinées à l'hébergement nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des activités, bureaux, équipements ou services désignés ci-dessus
-les postes de distribution de carburants,nécessaires au fonctionnement de l'activité implantée
-les installations soumises à déclaration ou à autorisation préalable nécessaires au fonctionnement de l'activité implantée sous réserve de l'établissement d'un cahier des charges particulières fixant les conditions et moyens de protection de l'environnement

Article ZE2: sont interdites
Toutes les constructions et occupations du sol non stipulées en ZE1,

Section 2- Conditions d'occupation des sols

Article ZE3: accès voirie
ZE3.1- 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.

ZE3.2-Voirie automobile:
Les indications concernant les voiries principales et certaines voies de distribution figurent au plan graphique pour ce qui concerne les emprises .
Les autres voies de distribution (voies secondaires publiques en général) pour lesquelles le plan graphique ne donne pas d'indication particulière autre qu'un tracé, auront une emprise minimale de 10 mètres
Pour les voies non réalisées, le tracé est donné à titre indicatif.
Les voies de desserte ne figurent pas au document graphique. Intérieures aux sous-secteurs de règlement, elles permettent l'accès direct depuis les parcelles riveraines.Elles sont librement ouvertes à la circulation publique et leurs caractéristiques permettent leur utilisation par les véhicules de secours et de services publics (bennes à ordures,lutte contre l'incendie,etc...). Leur emprise minimale est de 8 mètres..
ZE3.3- Cheminements pour piétons et cycles
Lorsque des cheminements spécialisés seront réalisés,ils seront librement ouverts à la circulation publique,ils ne seront pas accessibles aux véhicules motorisés sauf aux véhicules de services publics,d'entretien,de lutte contre l'incendie.Leur emprise minimale sera de 1,50 mètres.

Article ZE4: Branchement et réseaux divers
Les réseaux d'eau potable,d'eaux usées,d'eaux pluviales, électricité seront obligatoirement raccordés aux réseaux publics dans les conditions fixées par le Cahier des Charges de la Zone.
A l'intérieur des parcelles la disposition de ces réseaux ne doit pas gêner la mise en oeuvre des stipulations de l'article ZE13 relatif aux espaces verts.

Article ZE5- Caractéristiques des terrains
Sans objet

Article ZE6- Implantation par rapport aux voiries
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 la règle applicable est la suivante:
-recul minimal des constructions de 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques automobiles dont le tracé figure au document graphique.Seuls les édicules techniques (transfo EDF ...) pourront déroger à cette règle

-constructions autorisées en limite d'emprise pour les autres voies (cas des voies de desserte et des cheminements piétonniers et cyclables).
Les éléments techniques annexes tels que transformateur EDF,compteur GAZ,etc... seront situés : soit à l'intérieur de la parcelle de préférence intégrés à la construction, soit hors clôture en limite du domaine public.
Pour assurer des continuités bâties notamment 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.

Article ZE7 Implantation par rapport aux limites séparatives
L'implantation des bâtiments sur limite séparative interne au secteur est autorisée. En dehors du cas ci-dessus, la distance horizontale D de tout point d'un bâtiment à construire au point le plus proche de la limite parcellaire,sera égale : au moins à la moitié de la différence d'altitude H entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, soit : $D > H/2 > 5$ m.
En limite de secteurs ZB, cette distance doit être telle que : $D > h-4 > 5$ m

Article ZE8- Implantation des constructions sur un même fonds
Une distance d'au minimum 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou de sécurité

Article ZE9- Emprise des constructions
L'emprise au sol maximale est fixée à 60%

Article ZE10- Hauteur des constructions
Les hauteurs sont mesurées au niveau de l'accès principal des piètons à la construction considérée.
-Hauteur maximale autorisée : 16 m à l'égoût du toit. Des éléments ponctuels pourront s'élever au-delà à condition qu'ils aient fait l'objet d'une étude particulière (signal urbain, repère, monument ...). La règle de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques (cheminée,...)

Article ZE11- Aspect des constructions

a)Matériaux,couleurs
Les matériaux des façades seront autolavables et devront présenter de bonnes qualités de vieillissement.
L'ensemble des façades des constructions (principales,arrières ou latérales) devront constituer une même unité architecturale,ainsi que les bâtiments annexes.

Les matériaux bruts et les couleurs utilisés devront s'harmoniser avec leur environnement tant naturel que construit ou en projet.
Chaque projet fera l'objet d'une étude spécifique de coloration jointe au Permis de construire.

b) qualité architecturale

Les équipes de conception devront,avant commencement des études, prendre connaissance des directives d'urbanisme de la zone, et en tenir compte dans la conception de leur projet .

c) Publicité et enseignes

Toutes publicités,enseignes, lumineuses ou non,devront être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment,intégrées à cette architecture et la polychromie employée.
On distinguera les enseignes en façade de voiries primaires,les enseignes en façade des voiries secondaires et les enseignes des entrées.
- en façade des voiries primaires:
enseignes brèves,de type signalétique (logos,sigles)
absence de texte,ces enseignes peuvent être de grande dimension.
- en façade des voiries secondaires
enseignes de désignation des entreprises et de leurs activités,sans limitation de texte.
- à l'entrée des parcelles:
enseignes basses sur supports normalisés conformément aux modèles agréés pour la zone.

d) les clôtures et accès

Les clôtures ne sont pas obligatoires ni recommandées
Si elles s'avèrent nécessaires,elles doivent s'intégrer aux aménagements paysagers,.
Ces clôtures seront constituées de grillage galvanisé ou plastifié vert (maillage horizontal et vertical) sur poteaux métalliques, sans maçonnerie apparente, ni limite de hauteur.
Des clôtures particulières sont autorisées si elles concourrent à des aménagements de qualité et de désignation des entreprises, en conformité au projet d'ensemble.

e) Eléments techniques annexes

Tels que transformateur EDF,compteur GAZ,etc... seront situés soit à l'intérieur de la parcelle de préférence intégrés à la construction soit hors clôture en limite du domaine public et réalisés selon les modèles agréés pour la zone.

Article ZE 12- Stationnement et évolution des véhicules

Tout stationnement des voitures de toutes catégories et toutes opérations de chargement et de déchargement étant interdits sur les voies publiques, les aires de stationnement et d'évolution devront être prévues à l'intérieur des parcelles. Les parkings du personnel pourront être regroupés entre plusieurs parcelles.

Le nombre des places de parking sera calculé sur la base de:

- 1 place pour 20 m2 de bureau,
- 1 place pour 50 m2 d'atelier,
- 1 place pour 100 m2 d'entrepôt,

cette base de calcul pouvant être adaptée selon la nature spécifique de l'activité implantée.

Article ZE13-Espaces verts

Chaque ensemble fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux batiments. Leur conception,le choix des plantations se conformeront au projet d'ensemble et sera joint à la demande de permis de construire de cet ensemble.

Les espaces verts comprennent:

a) Espaces verts en façade des voiries de circulation inscrites au document graphique:: Cet espace vert est constitué d'une bande continue plantée et gazonnée dont la largeur minimale sera de cinq mètres. Cet espace vert continu sera interrompu seulement pour les accès piétons et véhicules.

b) espaces verts des parkings : Les parkings seront plantés en surface ou périphérie à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

c) espaces résiduels et réserves : Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation,aires de service ou de stationnement seront aménagées en espaces verts. les réserves d'extension des bâtiments seront soit remises en culture,soit aménagées en espaces verts.

d) emprise des espaces verts : L'emprise minimum des espaces verts sera de 15% de la surface de la parcelle non compris les espaces verts des parkings.

Section 3- Possibilité d'occupation du sol

Article ZE14- Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article ZE15- Possibilité de dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZC

Caractère de la zone:
Le secteur ZC est constitué de zones "vertes" destinées à recevoir essentiellement des aménagements d'espaces verts, des infrastructures et des équipements de loisirs.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article ZC1: Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisés:
- les aménagements d'infrastructures (voies,réseaux,parcs de stationnement)
- 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,
- la construction de logements et de commerces de détail ayant un lien direct avec les équipements réalisés.
- l'aménagement des constructions existantes sans changement de leur destination et sans extension au-delà de 20% des surfaces de plancher préexistantes.

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 emprises .
Les autres voies de distribution (voies secondaires publiques en général) pour lesquelles le plan graphique ne donne pas d'indication particulière autre qu'un tracé, auront une emprise minimale de 10 mètres
Pour les voies non réalisées, le tracé est donné à titre indicatif.
Les voies de desserte ne figurent pas au document graphique. Intérieures aux sous-secteurs de règlement, elles permettent l'accès direct depuis les parcelles riveraines.Elles sont librement ouvertes à la circulation publique et leurs caractéristiques permettent leur utilisation par les véhicules de secours et de services publics (bennes à ordures,lutte contre l'incendie,etc...) Leur emprise minimale est de 6 mètres.

ZC3.3-Cheminements pour piétons et cycles
Lorsque des cheminements spécialisés seront réalisés,ils seront librement ouverts à la circulation publique,ils ne seront pas accessibles aux véhicules motorisés sauf aux véhicules de services publics,d'entretien,de lutte contre l'incendie.Leur emprise minimale sera de 1,50 mètres.

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'études d'intégration architecturale approuvées par l'aménageur.

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 la règle applicable est la suivante:

-recul minimal des constructions de 5 mètres par rapport à l'axe des voies publiques automobiles dont le tracé figure au document graphique
- constructions autorisées en limite d'emprise pour les autres voies (cas des voies de desserte et des cheminements piétonniers et cyclables).
Pour assurer des continuités bâties les constructions pourront être ponctuellement implantées jusqu'à la limite d'emprise de la voie et éventuellement en surplomb de la voie.

Article ZC7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments sur limite séparative est autorisée sauf en limite d'un autre secteur de règlement . En dehors du cas ci-dessus,la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 4 m ,sans pouvoir être inférieure à deux mètres pour des façades aveugles et 4 mètres pour des façades percées de baies.
Soit D >, H- 4 >,2 ou 4 m selon les cas.
On ne comptera pas, pour l'application de cette règle, les dépassées de toiture,ni les éléments techniques ponctuels tels que cheminées,gardes-corps, antennes,machineries 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 :
-Hauteur maximale autorisée : 18 m hors tout

Article ZC11- Aspect extérieur des constructions

1- Toutes les façades et toitures 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, exceotion faite aussi pour d'autres matériaux non mentionnés,sous les mêmes réserves de qualité.
Les bâtiments annexes seront réalisés en harmonie avec les volumes principaux.
Les matériaux et couleurs utilisés chercheront conformément à l'étude d'ensemble effectuée pour la ZAC à s'harmoniser avec les éléments proches (constructions récentes, village et campagne)
2 - Les clôtures : elles doivent s'intégrer aux aménagements paysagés, se situer en recul de 5 m minimum des voies figurant au document graphique

3 - Le balisage et le repérage convenables des équipements ,par panneaux ou tout autres dispositifs, devront être assurés par le constructeur aux accès depuis les voies publiques, conformément aux dispositions prévues par l'aménageur.

Article ZC12- Stationnement
Dans le secteur de règlement, les emplacements de stationnement devront satisfaire les besoins des équipements réalisés.
Ces emplacements, s'ils sont réalisés à l'air libre, seront soigneusement intégrés au paysage .

Article ZC13- Espaces libres et plantations,espaces boisés classés

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.

Les aires de stationnement à l'air libre comporteront des plantations à raison d'au moins un arbre pour quatre places.

Espaces à usage privatif:

Chaque parcelle privative recevra au moins un arbre de haute tige,

Section 3 : Possibilités d'occupation du sol

Article ZC14- Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface hors oeuvre nette (SHON) maximale autorisée dans le secteur ZC est de 13 000 m2.

Article ZC15- Dépassement de la densité

Sans objet