

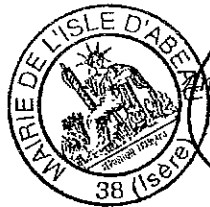
Commune de l'ISLE D'ABEAU

**Zone d'Aménagement Concerté de Pierre Louve**

**REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE**

Modifié en mars 2009

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation  
de la modification n°2 du PAZ de la ZAC de Pierre Louve,  
en date du 25 janvier 2010*



*Le Maire,  
André COLOMB-BOUVARD*

## **SOMMAIRE**

### **Dispositions générales**

#### **Article 1 - Champ d'application**

#### **Article 2 - Objet et portée**

#### **Article 3 - Affectation et division de la zone**

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

### **Dispositions applicables aux secteurs localisés au document graphique**

#### **Chapitre 1 : Dispositions applicables au secteur ZA**

#### **Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur ZC**

#### **Chapitre 3 : Dispositions applicables au secteur ZD**

## ***Dispositions générales***

### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement fixe les règles applicables au territoire couvert par la Zone d'Aménagement Concerté à dominante d'habitat de PIERRE LOUVE située sur la commune de l'Isle d'Abeau et créée par arrêté préfectoral n° 85-2981 du 24.06.85.

### **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 ZAC :

- 1- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan
- 2- Les articles R111-2, R111-4, R111-5, R111-15, R111-21 du Code de l'urbanisme rappelés ci-dessous:

#### **Article R 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

#### **Article R 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques<sup>1</sup>.

#### **Article R 111-5**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Article R 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R 111-21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

---

<sup>1</sup> 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- Le Grenier d'Abondance -6, Quai St Vincent -69283 L YON CEDEX 01 – tél : 04.72.00.44.50).

### 3 - Prise en compte du bruit

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application n° 95-20 et 95-21 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et autres dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté du 30 mai 1996 fixant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral du 26 février 1999 a défini le classement des infrastructures routières et ferroviaires sur le territoire communal.

A ce titre est concernée la RD 208 dans son tronçon PR 0,580 à 2,700 (catégorie 4).

### 4 - Risques sismiques

La ZAC est classée en zone de sismicité négligeable (indice O) au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des régions parasismiques de construction (décret du 14 mai 1991).

### 5 - Risques naturels

La ZAC de Pierre Louve est concernée par des risques d'inondations en fond de vallée. Dans le but de limiter l'exposition à ces risques des personnes et des biens, un « Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Bourbe Moyenne » (PPRI) a été approuvé le 14 janvier 2008. Celui-ci a pour but de délimiter les « Zones de danger » (Zones rouges) et les « Zones de précaution » (Zones bleues). Pour chacune d'elle, le Règlement définit les mesures d'interdictions relatives aux constructions, ouvrages, aménagements, exploitations ainsi que les conditions dans lesquelles ces constructions, ouvrages, aménagements, exploitations doivent être réalisés ou utilisés, et enfin les mesures de prévention, protection et sauvegarde qui doivent être prises. Le plan de zonage fait apparaître les Zones rouges (appelées RI) ainsi que les Zones bleues, (appelées BI1), situées à l'Est et au Sud Est de la ZAC de Pierre Louve.

## **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone est divisé en 3 secteurs repérés au plan par les indices ZA, ZC, ZD. Les types de zones qui apparaissent au document graphique sont :

- secteur ZA principalement affectée à la construction de logements
- secteur ZC principalement affectée aux espaces verts traités en parc urbain ou naturel
- secteur ZD réservée aux espaces naturels peu aménagés.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et L 130-2 du Code de l'urbanisme
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe
- un zonage archéologique pour les terrains situés dans des secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique. La liste des sites concernés se trouve en annexe
- les éléments d'intérêt paysager préservés
- un zonage spécifique pour les terrains situés dans des secteurs soumis à des aléas de risques naturels. Les sites concernés par des aléas moyens ou faibles font l'objet d'un indice suivant le détail ci-après :

ri : risque d'inondation de fond de vallée.

## **Article 4 : Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions strictes, du règlement 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 publics**

Le positionnement des emplacements réservés au profit d'équipements publics est donné à titre indicatif, leur localisation résultera des études de détails, sans qu'ils ne puissent changer de secteur.

<b>Repère</b>	<b>Surface de terrain réservée en m2</b>	<b>Surface hors œuvre réservée en m2</b>	<b>Affectation indicative</b>
<b>1</b>	5 000	2 000	Groupe scolaire et plateau d'éducation physique
<b>2</b>	2 000	1 000	Equipement sportif
<b>3</b>	1 500	500	Equipement social et sportif
<b>4</b>	3 000	0	Equipement sportif
<b>5</b>	1 000	0	Equipements d'accompagnement de la promenade

## **Chapitre 1**

### **Dispositions applicables au secteur ZA**

#### **Caractère de la zone :**

Le secteur ZA est destiné à recevoir l'habitat et les équipements, activités et services. Il comporte trois sous secteurs indicés :

- un sous secteur indicé ZA1 correspondant à l'ensemble de la ferme Chaffard
- un sous secteur indicé ZA2 permettant des hauteurs plus importantes, afin de créer un signal à l'échelle du grand paysage.
- un sous secteur indicé ZAvu à l'intérieur duquel une organisation des vues sur le grand paysage depuis l'espace public qui le surplombe est requise des pétitionnaires
- un sous secteur indicé ZAr1 correspondant à la partie inondable du secteur ZA.

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

#### **Article ZA 1 : Occupations et utilisations du sol admises.**

Sont autorisées toutes constructions susceptibles de s'implanter conformément aux règles énoncées par le présent règlement, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et pour l'environnement des nuisances ou des dangers, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective et leurs annexes, de bureaux, ateliers ou service
- les constructions à usage d'équipements collectifs
- les constructions à usage d'activités ou de services non soumis à autorisation et déclaration

Dans le sous secteur ZA1, et quel que soit le programme à réaliser, les opérations ne seront autorisées que si elles ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti.

Depuis les espaces publics dominant le sous secteur ZAvu, les vues sur le paysage extérieur à la ZAC doivent être organisées en utilisant, notamment, la hauteur des bâtiments, leur accès, leur implantation par rapport aux limites séparatives, leur aspect extérieur, etc. Dans ce sous secteur, le pétitionnaire devra justifier de la manière dont il a pris en compte l'orientation énoncée ci-dessus.

Dans le sous secteur ZAr1, les occupations du sol admises ci-dessus ne sont possibles que sous réserves du respect de l'article ZA 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions (niveaux de plate-forme des constructions).

#### **Article ZA 2 : Occupations et utilisations du sol interdites.**

Sont interdites toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, et notamment :

- l'implantation de camping et stationnement de caravanage
- les installations classées soumises à autorisation et déclaration
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### **Section 2 : Conditions d'occupation du sol**

#### **Article ZA 3 : Accès et voiries**

**ZA 3.1 - accès** : tout accès particulier privé ou public doit permettre aux véhicules desservant l'établissement ou l'immeuble considéré de rejoindre 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 portails seront de préférence en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**ZA 3.2 - voirie automobile** : les indications concernant les largeurs d'emprises figurent au plan graphique.

Le tracé des voiries est soit fixé quand la voirie existe ou que son tracé est arrêté définitivement, soit donné à titre indicatif. Dans ce cas, 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.

**ZA 3.3 -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 le cas de franchissement par une voie automobile, la continuité de l'itinéraire piétonnier fera l'objet d'aménagements particuliers 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 ZA 4 : 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.

#### **Article ZA 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans le sous secteur ZAr, les remblais sont autorisés à condition de ne pas concerner plus de 50 % de la surface d'origine du terrain.

#### **Article ZA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics**

Par rapport à toutes les voies publiques, et sauf indications contraires prévues au document graphique, les constructions pourront être implantées à l'alignement. Dans le cas où cette possibilité ne serait pas utilisée, les constructions respecteront un recul d'au minimum 2 m.

#### **Article ZA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces règles s'appliquent au corps principal de bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte, dans la limite de 1 m de débordement.

Par rapport aux limites avec le secteur ZC, les constructions seront implantées à une distance minimum de 4m.

Par rapport aux limites avec le secteur ZD, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10m.

### **Article ZA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même fonds**

Une distance minimum de 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments pour des raisons d'ensoleillement.

### **Article ZA 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article ZA 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions est assujettie à deux règles (hauteur maximale mesurée en mètres- nombre maximum de niveaux), qui s'appliquent concomitamment.

La hauteur des constructions dans le secteur est limitée à 4 niveaux (R+3) avec un maximum de 15,5 m sauf pour les éléments ponctuels qui pourront s'élever au-delà à condition qu'ils aient fait l'objet d'une étude particulière (signal, point de repère, monument, etc. ). Cette hauteur doit être minorée de 1,50 m en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions est la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre tout point de la construction et le niveau du terrain naturel au droit de ce point tel qu'il figure sur le plan topographique de référence joint au règlement.

Toutefois, en zone ZA2, deux niveaux supplémentaires (R+5) pourront être réalisés afin de créer un signal bâti perçu à l'échelle du grand paysage. La hauteur maximum passe à 21,50 mètres pour une toiture à pans et 20 mètres pour une toiture terrasse.

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

### **Article ZA 11 : Aspect extérieur des constructions**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales demeure applicable.

- **Implantations des constructions**

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faitages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

- **Adaptation au sol**

Deux principes généraux visant la qualité paysagère sont applicables :

- Les constructions doivent être raccordées au terrain naturel par des modifications du terrain naturel les plus réduites possibles.
- Le niveau altimétrique de l'accès principal à la construction doit être au plus près possible des niveaux altimétriques de sa voie de desserte.

Les raccordements des constructions au terrain naturel peuvent être réalisés sous formes de talus et/ou de terrasses en gradins, dans les conditions suivantes :

Dans le cas de talus, la pente des talus sera au maximum égale à celle du terrain naturel augmentée d'une pente de 15 % sans pouvoir dépasser 30%.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site et notamment pour rapprocher le niveau d'accès principal à la construction du niveau altimétrique de sa voie de desserte.



Dans le cas de terrasses en gradins, elles seront de 80 cm maximum de différence de hauteur entre elles et retenues par des murets de soutènement en pierre du pays ou maçonnerie et enduits en harmonie avec les constructions.

Des adaptations à cette règle sont autorisées lorsque la pente du terrain est supérieure à 15%.

La combinaison des règles des deux dispositifs précédents, talus et terrasses en gradins retenues par des murets, est possible afin de rattraper au plus vite le niveau du terrain naturel.

Les terrains situés en ZAr ne pourront accueillir des constructions qu'à condition que leur niveau de plancher le plus bas soit au moins situé à la cote 218,5 NGF. »

- Façades

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) 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 les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

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

- Couleurs

Les couleurs (peinture ou matériaux) utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches (village et campagne environnants) et donc à s'inscrire dans la gamme de teintes naturelles (ocres notamment). Toutefois, des adaptations demeurent possible pour des projets contemporains à étudier avec la collectivité.

- Toitures

- toitures à pans

Les toitures peuvent comporter un ou deux pans avec une pente comprise entre 30 et 50%.

- Toitures terrasses et autres types de toiture

Les toitures terrasses sont admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le site et dans le paysage.

Ces types de toiture peuvent permettre notamment l'utilisation d'équipements relatifs aux énergies renouvelables (capteurs solaires...). Les toitures « végétalisées » sont autorisées.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, seront conçus pour garantir leur intégration harmonieuse au regard du volume du bâtiment et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel. »

- Vérandas, serres, capteurs solaires

Les constructions annexes ou équipements complémentaires de l'habitat sont autorisés sous réserve d'adaptation architecturale aux constructions dans le respect des pentes de toitures, qualité de matériaux, coloration.

- Clôtures

Clôtures autorisées :

- haie vive,
- grillage galvanisé avec poteaux métalliques et haies vives,
- murs de pierre,
- les murs bahuts (d'une hauteur maximum de 40 cm) complétés d'un grillage ou d'une clôture bois,
- murs de maçonnerie prolongeant le bâti dans une limite de 2 m en hauteur et 3 m en longueur,
- clôtures bois.

Dans les lotissements ou opérations d'habitat groupé, les clôtures seront de même type. La coloration des clôtures devra être coordonnée à celle des bâtiments les plus proches.

Les clôtures sont disposées à l'alignement de voirie ou en retrait.

Des retraits à l'alignement peuvent être exigés pour des problèmes de visibilité et de sécurité. Les clôtures sur poteaux béton sont interdites.

Aucun mur de clôture résultant d'un soutènement et surmonté d'un muret ou grillage ne sera supérieur à 1,60 m. La différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modelé de terrains ou terrasses successives.

### **Article ZA 12 : Stationnement**

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement ; 1 place couverte par logement.
- Dans les opérations d'ensemble, ou pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir au besoin des visiteurs.

Aucun parking à l'air libre ne sera situé à moins de 5 m des baies des pièces principales d'habitation dans les ensembles de logements collectifs.

Dans les ensembles de logements individuels, cette distance sera ramenée à 2 m minimum.

Pour les constructions à destination de commerce, le nombre de stationnement sera de 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.

Dans le cas de construction à usage autre que le logement, la surface minimum de stationnement sera égale à 40 % de la surface hors œuvre des planchers.

En collectif, le stationnement des vélos doit être réalisé dans un local couvert (commun ou individuel par logement), d'accès aisé, permettant d'abriter au moins 1 vélo par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

### **Article ZA 13 : 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.

Espaces à usage privatif : Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale devra être réalisée majoritairement avec des espèces à feuilles caduques en favorisant le choix d'essences locales. Les espèces persistantes sont autorisées en pourcentage limité notamment comme pare-vue et pare-vent.

Les espaces libres collectifs et à usage privatif peuvent contribuer au système de gestion des eaux pluviales de toitures.

Arbres remarquables : ils sont préservés et localisés au document graphique.

## ***Section 3 : Possibilités d'occupation du sol***

### **Article ZA 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

La surface hors œuvre nette (SHON) du secteur ZA est de 88 000 m<sup>2</sup> dont 3500 m<sup>2</sup> pour équipements publics.

### **Article ZA 15 : Dépassement de la densité**

Sans objet.

## Chapitre 2

### Dispositions applicables au secteur ZC

#### Caractère de la zone

Le secteur ZC est principalement affecté aux espaces verts traités en parcs urbains ou naturels. Il comporte un sous secteur indicé ZCri correspondant à la partie inondable du secteur ZC.

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

##### **Article ZC 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Sont autorisées toutes constructions susceptibles de s'implanter conformément aux règles énoncées par le présent règlement, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et pour l'environnement des nuisances ou des dangers, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective et leurs annexes, de bureaux, ateliers ou service
- les constructions à usage d'équipements collectifs
- les constructions à usage d'activités ou de services non soumis à autorisation et déclaration

Dans le sous secteur ZCri les occupations du sol admises ci-dessus ne sont possibles que sous réserves du respect de l'article ZC 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions (niveaux de plate forme des constructions).

##### **Article ZC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes constructions susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, et notamment :

- l'implantation de camping et stationnement de caravanage
- les installations classées soumises à autorisation et déclaration
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

#### **Section 2 : Conditions d'occupations du sol**

##### **Article ZC 3 : Accès et voiries**

**ZC 3.1 - accès** : tout accès particulier privé ou public doit permettre aux véhicules desservant 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 portails seront de préférence en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**ZC 3.2 - voirie automobile** : les indications concernant les largeurs d'emprises figurent au plan graphique.

Le tracé des voiries est soit fixé quand la voirie existe ou que son tracé est arrêté définitivement, soit donné à titre indicatif. Dans ce cas, 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.

**ZC 3.3 - 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 fissent 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 le cas de franchissement par une voie automobile, la continuité de l'itinéraire piétonnier fera l'objet d'aménagements particuliers 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 ZC 4 : 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.

#### **Article ZC 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans le sous secteur ZCri, les remblais sont autorisés à condition de ne pas concerner plus de 50 % de la surface d'origine du terrain.

#### **Article ZC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics**

Par rapport à toutes les voies publiques, et sauf indications contraires prévues au document graphique, les constructions pourront être implantées à l'alignement. Dans le cas où cette possibilité ne serait pas utilisée, les constructions respecteront un recul d'au minimum 2 m.

#### **Article ZC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces règles s'appliquent au corps principal de bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte, dans la limite de 1 m de débordement.

#### **Article ZC 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres**

Une distance minimum de 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments pour des raisons d'ensoleillement.

#### **Article ZC 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article ZC 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions dans le secteur est limitée à 4 niveaux avec un maximum de 12 m au faitage des constructions, sauf pour les éléments ponctuels qui pourront s'élever au-delà à condition qu'ils aient fait l'objet d'une étude particulière (signal, point de repère, monument, etc.). Ces hauteurs sont mesurées à partir du sol naturel tel qu'il figure sur le plan topographique de référence joint au règlement.

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

## **Article ZC 11 : Aspect extérieur des constructions**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales demeure applicable.

- **Volume des constructions**

Afin de garantir une harmonie entre constructions existantes et constructions nouvelles, les juxtapositions de volumes, de dimensions trop différentes seront évitées. Les grandes constructions devront donc nécessairement être composées d'un assemblage de volumes de tailles moyennes avec décrochements.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

- **Implantations des constructions**

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faitages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

- **Niveau de plate forme des constructions**

En règle générale, les différents niveaux accessibles directement de plain-pied depuis l'extérieur (remblais) ne doivent pas être situés à plus de 80 cm du terrain naturel avant terrassements.

Des adaptations à cette règle sont autorisées pour les terrains situés en contrebas de leur voie d'accès. Les raccordements extérieurs d'accès en déblais et en remblais seront réalisés sous forme de terrasses en gradins de 80 cm maximum de différence de hauteur entre elles et retenues par des murets en pierre de pays ou maçonnerie et enduits en harmonie avec les constructions d'une hauteur maximum de 80 cm pour des raisons paysagères.

La pente des talus sera égale ou inférieure à 10%.

Les terrains situés en ZAr ne pourront accueillir des constructions qu'à condition que leur niveau de plancher le plus bas soit au moins situé à la cote 218,5 NGF.

- **Façades**

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) 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 les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

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

- **Couleurs**

Les couleurs (peinture ou matériaux) utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches (vil/age et campagne environnants) et donc à s'inscrire dans la gamme de teintes naturelles (ocres notamment) ; la couleur blanche et autres couleurs très claires (blanc cassé) en grande surface sont interdites.

- **Toitures**

Les toitures seront de préférence à deux ou quatre pans, l

- les appentis sont autorisés, l
- les toitures isolées à un pan et toitures en "V" sont interdites,
- la couleur des toitures sera de teinte "rouge vieilli" ou brun rouge,
- les toitures terrasses ne sont autorisées que si d'une part elles représentent moins de 10 % de l'emprise des bâtiments et d'autre part, el/es sont, soit plantées, soit utilisables en prolongement direct des surfaces habitables,
- les lucarnes ne sont autorisées que si elles se situent dans le prolongement des façades,
- les éclairages de toiture zénithaux et verrières sont autorisés,
- les toitures doivent avoir un dépasé par rapport à la façade d'au moins 0,5 m (chéneau compris),
- la pente des toitures devra être comprise entre 30 et 50 %,
- les toitures doivent être en tuiles ou présenter un même aspect.

Ces trois derniers points ne sont applicables qu'aux constructions à usage d'habitation.

- Vérandas, serres, capteurs solaires

Les constructions annexes ou équipements complémentaires de l'habitat sont autorisés sous réserve d'adaptation architecturale aux constructions dans le respect des pentes de toitures, qualité de matériaux, coloration.

- Clôtures

Clôtures autorisées :

- haie vive,
- grillage galvanisé avec poteaux métalliques et haies vives,
- murs de pierre,
- murs bahuts (d'une hauteur maximum de 40 cm) complétés d'un grillage ou d'une clôture bois,
- murs de maçonnerie prolongeant le bâti dans une limite de 2 m en hauteur et 3 m en longueur,
- clôtures bois.

Dans les lotissements ou opérations d'habitat groupé, les clôtures seront de même type. La coloration des clôtures devra être coordonnée à celle des bâtiments les plus proches.

Les clôtures sont disposées à l'alignement de voirie ou en retrait.

Des retraits à l'alignement peuvent être exigés pour des problèmes de visibilité et de sécurité. Les clôtures sur poteaux béton sont interdites.

Aucun mur de clôture résultant d'un soutènement et surmonté d'un muret ou grillage ne sera supérieur à 1,60 m. La différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modelé de terrains ou terrasses successives.

- Portails

Les portails seront de préférence en bois.

### **Article ZC 12 : Stationnement**

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 collectif, dont une couverte, le complément étant réalisé par l'aménageur. 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.

Aucun parking à l'air libre ne sera situé à moins de 5 m des baies des pièces principales d'habitation dans les ensembles de logements collectifs.

Dans les ensembles de logements individuels, cette distance sera ramenée à 2 m minimum.

Dans le cas de construction à usage autre que le logement, la surface minimum de stationnement sera égale à 40 % de la surface hors oeuvre des planchers.

### **Article ZC 13 : 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.

Espaces à usage privatif : chaque parcelle privative recevra au moins un arbre de hautes tiges. Toute clôture composée ou doublée par une haie végétale devra être réalisée majoritairement avec des espèces à feuilles caduques en favorisant le choix d'essences locales. Les espèces persistantes sont autorisées en pourcentage limité notamment comme pare-vue et pare-vent.

## ***Section 3 : Possibilités d'occupation du sol***

### **Article ZC 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol**

La surface hors oeuvre nette (SHON) du secteur ZC est de 2000 m<sup>2</sup>.

### **Article ZC 15 : Dépassement de la densité**

Sans objet.

## **Chapitre 3**

### **Dispositions applicables au secteur ZD**

#### **Caractère de la zone**

Le secteur ZD est essentiellement affecté aux espaces boisés existants à conserver ou à créer. Il comporte un sous secteur indicé ZDri correspondant à la partie inondable de la zone. Le secteur ZD comporte toujours une bande technique d'une largeur de 3 m destinée à l'entretien des espaces boisés. Cette disposition n'est pas applicable au sous secteur ZDri du fait de la présence d'un chemin piéton en limite de l'espace boisé.

<b>Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>
--

#### **Article ZD 1 : Occupations et utilisations du sol admises**

Seules sont autorisées dans le secteur ZD les constructions à usage technique nécessaires à l'entretien et à la mise en valeur de la zone. En outre, l'aménagement et les travaux sur les voies et chemins inscrits au document graphique sont possibles.

Dans le sous secteur ZDri les occupations du sol admises ci-dessus ne sont possibles que sous réserves du respect de l'article ZD 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions (niveaux de plate-forme des constructions).

#### **Article ZD 2 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article ZD 1.

<b>Section 2 : Conditions d'occupations du sol</b>
--

#### **Article ZD 3 : Accès et voiries**

**ZD 3.1 – accès** : tout accès privé ou public doit permettre aux véhicules de rejoindre 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 portails seront de préférence en bois et en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**ZD 3.2 - voirie automobile** : les indications concernant les largeurs d'emprises figurent au plan graphique.

Le tracé des voiries est soit fixé quand la voirie existe ou que son tracé est arrêté définitivement, soit donné à titre indicatif. Dans ce cas, 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.

**ZD 3.3 - 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 le cas de franchissement par une voie automobile, la continuité de l'itinéraire piétonnier fera l'objet d'aménagements particuliers 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 ZD 4 : 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.

**Article ZD 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans le sous secteur ZDri, les remblais seront autorisés à condition de ne pas concerner plus de 50 % de la surface d'origine.

**Article ZD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics**

Par rapport à toutes les voies publiques, et sauf indications contraires prévues au document graphique, les constructions pourront être implantées à l'alignement. Dans le cas où cette possibilité ne serait pas utilisée, les constructions respecteront un recul d'au minimum 2 m.

**Article ZD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces règles s'appliquent au corps principal de bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte, dans la limite de 1 m de débordement.

**Article ZD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Une distance minimum de 4 m pourra être imposée entre deux bâtiments pour des raisons d'ensoleillement.

**Article ZD 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

**Article ZD 10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions dans le secteur est limitée à 4 niveaux avec un maximum de 12 m au faîtage des constructions, sauf pour les éléments ponctuels qui pourront s'élever au-delà à condition qu'ils aient fait l'objet d'une étude particulière (signal, point de repère, monument, etc. ), Ces hauteurs sont mesurées à partir du sol naturel tel qu'il figure sur le plan topographique de référence joint au règlement.

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

**Article ZD 11 : Aspect extérieur des constructions**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales demeure applicable.



- Volume des constructions

Afin de garantir une harmonie entre constructions existantes et constructions nouvelles, les juxtapositions de volumes, de dimensions trop différentes seront évitées. Les grandes constructions devront donc nécessairement être composées d'un assemblage de volumes de tailles moyennes avec décrochements.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

- Implantations des constructions

L'implantation des constructions nouvelles devra tenir compte de l'implantation des constructions existantes, en particulier des orientations des façades et faitages de ces constructions de manière à composer avec celles-ci un ensemble bâti homogène.

- Niveau de plate forme des constructions

En règle générale, les différents niveaux accessibles directement de plain-pied depuis l'extérieur (remblais) ne doivent pas être situés à plus de 80 cm du terrain naturel avant terrassements.

Des adaptations à cette règle sont autorisées pour les terrains situés en contrebas de leur voie d'accès. Les raccordements extérieurs d'accès en déblais et en remblais seront réalisés sous forme de terrasses en gradins de 80 cm maximum de différence de hauteur entre elles et retenues par des murets en pierre de pays ou maçonnerie et enduits en harmonie avec les constructions d'une hauteur maximum de 80 cm pour des raisons paysagères.

La pente des talus sera égale ou inférieure à 10%.

Les terrains situés en ZDri ne pourront accueillir des constructions qu'à condition que leur niveau de plancher le plus bas soit au moins situé à la cote 218,5 m NGF.

- Façades

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) 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 les autres matériaux non mentionnés, sous les mêmes réserves de qualité.

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

- Couleurs

Les couleurs (peinture ou matériaux) utilisées chercheront à s'harmoniser avec les éléments naturels proches (village et campagne environnants) et donc à s'inscrire dans la gamme de teintes naturelles (ocres notamment) ; la couleur blanche et autres couleurs très claires (blanc cassé) en grande surface sont interdites.

- Toitures

- les toitures seront de préférence à deux ou quatre pans,
- les appentis sont autorisés,
- les toitures isolées à un pan et toitures en "V" sont interdites,
- la couleur des toitures sera de teinte "rouge vieilli" ou brun rouge,
- les toitures terrasses ne sont autorisées que si d'une part elles représentent moins de 10 % de l'emprise des bâtiments et d'autre part, elles sont, soit plantées, soit utilisables en prolongement direct des surfaces habitables,
- les lucarnes ne sont autorisées que si elles se situent dans le prolongement des façades,
- les éclairages de toiture zénithaux et verrières sont autorisés,
- les toitures doivent avoir un dépasé par rapport à la façade d'au moins 0,5 m (chéneau compris),
- la pente des toitures devra être comprise entre 30 et 50 %,
- les toitures doivent être en tuiles ou présenter un même aspect.

Ces trois derniers points ne sont applicables qu'aux constructions à usage d'habitation.

- Vérandas, serres, capteurs solaires

Les constructions annexes ou équipements complémentaires de l'habitat sont autorisés sous réserve d'adaptation architecturale aux constructions dans le respect des pentes de toitures, qualité de matériaux, coloration.

- Clôtures

Clôtures autorisées :

- haie vive,
- grillage galvanisé avec poteaux métalliques et haies vives,
- murs de pierre,
- les murs bahuts (d'une hauteur maximum de 40 cm) complétés d'un grillage ou d'une clôture bois,
- murs de maçonnerie prolongeant le bâti dans une limite de 2 m en hauteur et 3 m en longueur,
- clôtures bois.

Dans les lotissements ou opérations d'habitat groupé, les clôtures seront de même type. La coloration des clôtures devra être coordonnée à celle des bâtiments les plus proches.

Les clôtures sont disposées à l'alignement de voirie ou en retrait.

Des retraits à l'alignement peuvent être exigés pour des problèmes de visibilité et de sécurité. Les clôtures sur poteaux béton sont interdites.

Aucun mur de clôture résultant d'un soutènement et surmonté d'un muret ou grillage ne sera supérieur à 1,60 m. La différence de niveau sera traitée à l'intérieur de la parcelle par un modelé de terrains ou terrasses successives.

- Portails

Les portails seront de préférence en bois.

### **Article ZD 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

### **Article ZD 13 : 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.

<b>Section 3 -Possibilités d'occupation du sol</b>
--

Sans objet.