

COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU (38)
Zone d'Aménagement Concerté de Saint-Hubert

Plan d'Aménagement de Zone

DOSSIER DE MODIFICATION N°8

Règlement du Plan d'Aménagement de Zone
Modifié le 31/01/11

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
de la modification n°8 du PAZ de la ZAC de
Saint-Hubert, en date du 31 janvier 2011*



Le Maire,
André COLOMB-BOUVARD

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE SAINT HUBERT

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 ZA

Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone ZB

Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone ZE

Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone ZY

Chapitre 5 - 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 SAINT-HUBERT, 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 R111-4 :

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 R111-21 :

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 indices ZA, ZB, ZE.ZY, 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 5 types de zones qui apparaissent au document graphique sont:

- Zones ZA et ZB principalement affectées à la construction de logements, équipements et services
- Zone ZE principalement affectée aux activités tertiaires
- Zone ZY principalement affectées aux activités commerciales et de services
- Zones ZC principalement affectées à la réalisation d'équipements culturels 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 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 par une surface minimale réservée exprimée en m² Hors œuvre 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 14 et répondent aux conditions ci-dessous:

Repère	m ² HO réservés	Affectation indicative
1	15.000	Equipement majeur
2	18.000	Equipement majeur
3	5.000	Equipement ou services
4	8.000	Equipement tel que gymnase, centre social, etc....
5	5.000	Commerces et services
6	5.000	Equipement tel que poste, etc.
7	5.000	Equipement tel qu'enseignement supérieur, école, etc....
8	10.000	Equipement ou services
9	2.000	Réservoirs d'eau potable
10	10.000	Equipement, services, bureaux
11	7.000	Equipement ou services lié aux loisirs ou à la culture
12	1.000	Equipement ou services lié aux loisirs ou à la culture
13	5.000	Equipement ou services lié aux loisirs ou à la culture
14	-----	Aménagement de voirie (2 500 m ² de terrain)

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZA

Caractère de la zone :

Le secteur ZA correspond pour l'essentiel au centre urbain de l'Isle d'Abeau. Il est destiné à recevoir l'habitat le plus dense et les équipements activités, services du centre.

Le secteur ZA comporte plusieurs sous secteurs indicés ZAa, Zab, ZAc, ZAd, ZAf.

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
- Les constructions à usage d'activités commerciales, de service et d'équipements collectifs publics ou privés,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les implantations de services généraux d'entreprises, les stations-services et parcs de stationnement permanents,
- Les activités artisanales et industrielles non classées ou soumises à déclaration,
- Sous les réserves que ces différentes natures d'occupation du sol soient compatibles avec le caractère résidentiel du secteur. Ces activités ne devront pas produire habituellement ou simplement de façon répétée, de bruits, d'odeurs ou d'émanations incommodes ou désagréables.

Article ZA2 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATIONS DU SOL

Article ZA3 : Accès et voiries

Article ZA3.1 - Accès

Tout accès particulier privé ou public doit permettre aux véhicules desservant l'ensemble, l'établissement ou l'immeuble considéré de rejoindre 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 20m d'un carrefour principal.

Article ZA3.2 – 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 du 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 les incendies, etc...) Leur emprise minimale est de 6 mètres.

Article ZA3.3 – Cheminement 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 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-souterrain sont interdits, sauf si ces dispositions font l'objet d'études d'intégration architecturale approuvées par l'aménageur.

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 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, 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

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres pour des façades aveugles et 4 mètres pour des façades percées de baies : soit $D > H/2$ et $D > 2$ 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, garde-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 R111.16 et R111.17 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Article R111.16 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 pas 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 R111.17 du C.U. : « Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments 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

Pour les habitations unifamiliales, l'emprise au sol des constructions couvertes ne dépassera pas 50% 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 ZA10 – Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur ZA les hauteurs maximales autorisées sont de 18 mètre à l'égout du toit.

Dans chacun des secteurs, des éléments ponctuels (ne dépassant pas 600m² par niveau) pourront s'élever au-delà des hauteurs maximales précédentes, jusqu'à 24 mètres, à condition qu'ils aient fait l'objet d'une étude particulière (signal urbain, point de repère, monument etc...)

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...

Article ZA11 – Aspect extérieur des constructions

1- Toute 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 œuvre 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.

Sous réserve d'intégration paysagère générale, il est possible de réaliser les annexes soit en harmonie avec les façades principales en utilisant les mêmes matériaux, soit en bois.

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 – 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 où une autre disposition sera justifiée et fondée.

La couverture des toitures sera de préférence en tuile de forme « tuile canal » à grande ondulation. Des prescriptions particulières pourront être autorisées pour la réalisation de bâtiments à caractère contemporain, d'élément de repère et de constructions bioclimatiques ou mettant en œuvre des procédés ayant recours aux énergies renouvelables et contribuant aux économies d'énergie (solaire, géothermie, bois, constructions respectant le cycle de l'eau, matériaux à haute performance énergétique, ...). Pareillement, l'utilisation de matériau comme le zinc en toiture, peut être acceptée dans la mesure où ce matériau s'inscrit parfaitement dans une éthique environnementale et architecturale. La couleur des toitures sera de teinte rouge vieilli (teintes trop claires ou trop sombres interdites) selon l'échantillon déposé auprès de l'organisme aménageur, excepté pour les toitures zinc.

Les antennes individuelles de télévision sont interdites pour les logements.

3- Les clôtures sont autorisées. 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 ZA12 – Stationnement

1. Dans le secteur de règlement, les emplacements de stationnement à réaliser seront globalement de 1.5 places par logement collectif, dont 1 couverte. Dans le cas d'hébergement "spécifique" (foyers de jeunes, résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées, résidence hôtelière, etc...), le minimum est fixé à 1 place de stationnement à l'air libre pour 100 m² de SHON sans obligation de places couvertes.

2-Dans le cas de construction de maisons unifamiliales groupées ou non, le maître d'ouvrage réalisera au minimum 2 places par logement dont une couverte.

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

Article ZA13 – 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 réalisées d'un seul tenant comporteront des plantations à raison d'au moins un arbre pour quatre places.

Espaces à usage privatif :

Chaque parcelle privative pour un logement individuel recevra au moins un arbre de hautes tiges. Plus généralement ces plantations respecteront un plan d'ensemble.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATIONS DU SOL**Article ZA14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

La surface hors œuvre nette (SHON) maximale autorisée, non comprises les surfaces de garages, pour le secteur ZA est de 650 000 m² HO répartis ainsi, par secteur et par nature de constructions :

Secteur	ZAa	ZAb	ZAc	ZAd	ZAe	ZAf	TOTAL
Maximum logement	120 000	70 000	80 000	35 000	20 000	45 000	370 000
Maximum autres	115 000	115 000	50 000	5 000	40 000	70 000	395 000
Maximum Total	195 000	185 000	90 000	40 000	40 000	100 000	650 000

En outre, dans le secteur ZAf, le COS est limité à 0.50 pour les constructions à usage principal d'activités artisanales ou de services.

Article ZA15 – Dépassement de la densité

Sans objet

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZB

Caractère de la zone:

Le secteur ZB est destiné à recevoir essentiellement l'habitat de faible densité. Le secteur ZB comporte plusieurs sous secteurs indicés ZBa à ZBg.

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 sauf pour les secteurs ZBc et ZBg où l'habitat collectif est interdit,
- 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,
- 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 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 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 et éventuellement de gaz, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

Pour le secteur ZBg, à défaut de réseaux collectifs d'assainissement, des dispositifs individuels autonomes, conformes à la législation en vigueur, sont obligatoires.

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 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 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

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres pour des façades aveugles et 4 mètres pour des façades percées de baies.

Soit $D > H/2$ et $D > 2$ 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, 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 50% 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 le secteur est limitée à 9 mètres à l'égout du toit, sauf pour les secteurs ZBb et ZBc où 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-corps, antennes, machineries d'ascenseur, 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 œuvre 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 - 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 où une autre disposition sera justifiée et fondée.

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.

Les antennes individuelles de télévision sont interdites pour les logements.

3 - Les clôtures sont autorisées. 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 tout autre dispositif, devront être assurés par le constructeur aux accès depuis les voies publiques, conformément aux dispositions prévues par l'aménageur

Article ZBI2- Stationnement

- 1- Dans le secteur de règlement, les emplacements de stationnement à réaliser seront globalement de 1,5 place par logement collectif, dont 1 couverte. Dans le cas d'hébergement "spécifique" (foyers de jeunes, résidences pour étudiants, résidences pour personnes âgées, résidence hôtelière, etc...), le minimum est fixé à 1 place de stationnement à l'air libre pour 100 m² de SHON sans obligation de places couvertes.
- 2- Dans le cas de construction de maisons unifamiliales groupées ou non, le maître d'ouvrage réalisera au minimum 2 places par logement dont une couverte.
- 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 à l'air libre ne sera situé à moins de 5 mètres des baies des pièces principales d'habitation dans les ensembles de logements.

Article ZB13- Espaces libres et plantations, espaces boisés classésEspaces 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 réalisées d'un seul tenant comporteront des plantations à raison d'au moins un arbre pour quatre places.

Espaces à usage privatif:

Chaque parcelle privative pour un logement individuel recevra au moins un arbre de hautes tiges, plus généralement ces plantations respecteront un plan d'ensemble

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article ZB 14- Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Secteur	ZBa	ZBb	ZBc	ZBd	ZBe	ZBr	ZB	Total
maximum logement	25 000	30 000	15 000	20 000	20 000	25 000	5 000	145 000
maximum autres	5 000	8 000	5 000	15 000	5 000	7 000	0	45 000
Maximum Total	25 000	30 000	15 000	35 000	20 000	25 000	5 000	155 000

Article ZB15 - Dépassement de la densité

Sans objet

CHAPITRE 3 - 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 hôteliers, 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 rejoindre 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.

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 (benne 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 mètre.

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 œuvre 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 (tels que transformateurs EDF, etc...) 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, 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 ZE7 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments sur limite séparative 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:

$$D > H/2 \text{ et } D > 5 \text{ m.}$$

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 des raisons architecturales.

Article ZE9- Emprise des constructions

Sans objet.

Article ZE10- Hauteur des constructions

Dans le secteur ZE les hauteurs maximales autorisées sont de 16 mètres à l'égout du toit.

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...)

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, machinerie d'ascenseur, etc...

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, arrière 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 (de maillages horizontal et vertical) sur poteaux métalliques, sans maçonneries apparentes, ni limite de hauteur.

Des clôtures particulières sont autorisées si elles concourent à des aménagements de qualité et de désignation des entreprises, en conformité au projet d'ensemble.

e) 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 et réalisés selon les modèles agréés pour la zone.

Article ZE12- 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 bâtiments. Leur conception, le choix des implantations 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 :

Cet espace vert est constitué d'une bande continue plantée et gazonnée dont la largeur minimale sera de un mètre.

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- POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article ZE14- Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol sont limitées à un COS de 0,45.

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

Sans objet.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS ZY

Caractère de la zone :

Le secteur ZY est destiné à recevoir essentiellement des activités commerciales et de services nécessitant une bonne accessibilité.

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

Article ZY1 : Sont autorisés

- Les activités commerciales,
- Les bureaux,
- Les activités de services,
- Les équipements publics,
- Le stockage permanent ou non de marchandise ou de matériaux lié à l'activité d'un établissement 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 des activités, bureaux, équipements ou services désignés ci-dessus,
- Les postes de distribution de carburants, nécessaires au fonctionnement et à la surveillance de l'activité implantée,
- Les clôtures (cf. Art ZY 11),
- Les installations soumises à déclaration ou à autorisation préalable sous réserve de l'établissement d'un cahier des charges particulières fixant les conditions et moyens de protection de l'environnement.

Article ZY2 : Sont interdites

Toutes les constructions et occupations du sol non stipulées en ZY1, et notamment

- Les activités soumises à déclaration ou à autorisation préalable ne pouvant adapter de dispositif rendant impossible l'émission, de fumée, suies, de poussières, d'ordures, de gaz toxiques ou corrosifs, de bruit, d'odeur, de perturbations radio-électriques ou magnétiques susceptibles d'incommoder ou de gêner de quelque façon que ce soit le voisinage ou de polluer l'atmosphère, conformément au caractère de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZY3 : Accès voirie

Les accès et la sortie des lots devront se faire sur le réseau de voiries secondaires sans gêner d'aucune manière la circulation assurée par ces voies.

Les accès des lots réservés aux véhicules seront situés de telle façon qu'en aucun cas un véhicule garé ne déborde sur l'emprise publique des voies et seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvrer sur la voie publique. A l'intérieur de la parcelle des aires de manœuvre suffisantes seront aménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

Article ZY4 : 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 œuvre des stipulations de l'article ZY13 relatif aux espaces verts.

Article ZY5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article ZY6 : 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 édifices techniques (tels que transformateurs EDF, etc...) 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, 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 ZY7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des bâtiments sur limite séparative 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:

$D > H/2$ et $D > 5$ m.

Ce minimum pourra être porté à $D > H$ pour des installations techniques ponctuelles de plus de 12 mètres de hauteur.

Article ZY8 : Implantation des constructions sur un même fond

Une distance d'au minimum 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de salubrité ou des raisons architecturales.

Article ZY9 : Emprise des constructions

Sans objet

Article ZY10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions hors tout est limitée à 12 mètres.

Des adaptations à cette règle sont autorisées pour des installations techniques ponctuelles. Ces installations faisant l'objet d'une étude de coloration particulière.

Article ZY11 : 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, à l'exception des enseignes générales de zone.

On distinguera les enseignes en façade de voiries primaires, les enseignes en façades 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.
- A l'entrée des parcelles :
Enseignes basses sur supports normalisés conformément aux modèles agréés pour la zone.
Des enseignes isolées de grande hauteur, communes à plusieurs implantations, sont autorisées sous réserves d'études architecturales particulières.

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 (de maillage horizontal et vertical) sur poteaux métalliques, sans maçonneries apparentes, ni limite de hauteur.

Des clôtures particulières sont autorisées si elles concourent à des aménagements de qualité et de désignation des entreprises, en conformité au projet d'ensemble.

e) Eléments techniques annexes

Tels que transformateur EDF, compteurs 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 ZY12 : 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 30 m2 de commerces,
- 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 ZY13 : Espaces verts

Chaque ensemble fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments. Leur conception, le choix des implantations 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 :
Cet espace vert est constitué d'une bande continue plantée et gazonnée dont la largeur minimale sera de un mètre.
Cet espace vert continu sera interrompu seulement pour les accès piétons et véhicules.
- b) Espaces verts de parkings :
Les parkings seront plantés en surface ou périphérie à raison d'un arbre de haute tige pour 10 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 8% de la surface de la parcelle y compris les espaces verts de parking.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZY14 : Coefficient d'occupation du sol

Les possibilités d'occupation du sol sont limitées à un COS de 0.40.

Article ZY15 : Possibilité de dépassement du coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

CHAPITRE 5 - 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 et d'infrastructures et des équipements de loisirs, de détente, d'activités culturelles ou administratives.

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

Article ZC1: Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées:

- 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,
- 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 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 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.

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 8 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, 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

L'implantation des bâtiments sur limite séparative est autorisée. 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres pour des façades aveugles et 4 mètres pour des façades percées de baies.

Soit $D > H/2$ et $D > 2$ 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, 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

La hauteur des constructions dans le secteur est limitée à 15 mètre, au faitage, sauf pour les réservations n° 1 et 2 du plan graphique où les constructions pourront s'élever à 18 mètres.

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...)

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...

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 œuvre 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 - 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 où une autre disposition sera justifiée et fondée.

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 sont autorisées. 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 tout autre dispositif, 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 naturel environnant.

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.

Les aires de stationnement à l'air libre réalisées d'un seul tenant 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 hautes tiges, 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 œuvre nette (SHON) maximale autorisée dans le secteur ZC est de 65 000 m².

Article ZC15- Dépassement de la densité

Sans objet