

**Zone D** : zone de logements majoritairement individuels groupés avec jardins et parkings individuels  
hauteur max R+1 pour les logements individuels  
hauteur max R+2 pour les logements collectifs

**Zone C** : zone de logements en relation directe avec la ripisylve et le paysage

**C1** : Logements de type plots inondés dans la nature donnant une ambiance ville/nature étant semi-enterré dégagant une transparence au RDC sur la ripisylve.  
hauteur max R+3 et attiques R+4

**C2** : Logements collectifs de type plots et barres avec un front bâti obligatoire sur un des comportant ponctuellement des activités.  
hauteur max R+2 et attiques R+3

**Zone E** : zone mixte composée de logements, d'activités, de commerces et d'équipements orienté vers le parc.

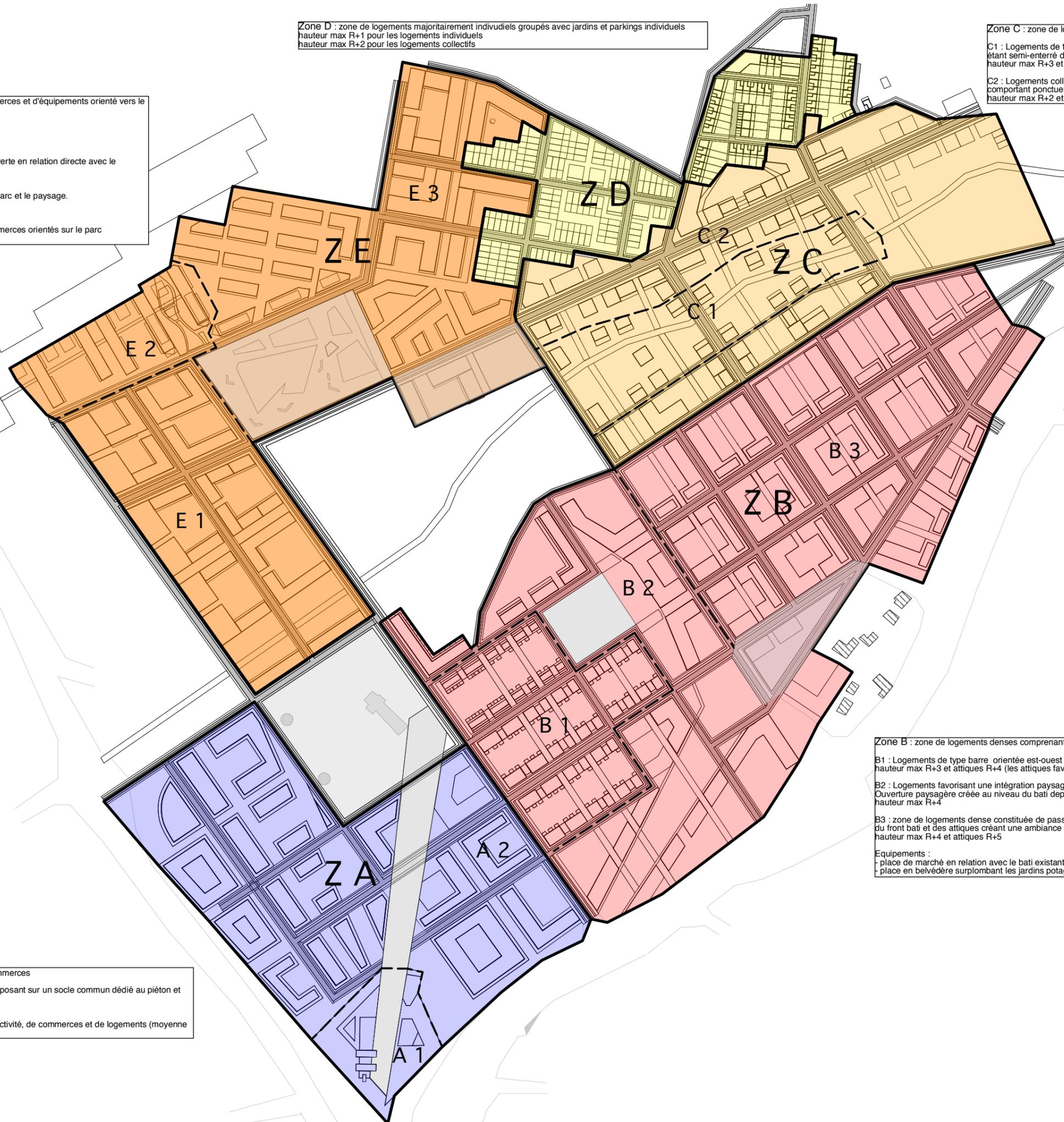
**E1** : Typologie mixte bureaux / logements  
bureaux : hauteur max R+5  
logements : hauteur max R+4

**E2** : Typologie mixte logements / commerces avec une galerie couverte en relation directe avec le Carrefour. Zone d'activité commerciale principale.  
logements : hauteur max R+4

**E3** : zone de logements situés en hauteur profitant de la vue sur le parc et le paysage.  
hauteur max R+3 et attiques R+4

Equipements :

- espace public important comprenant un cinéma ainsi que des commerces orientés sur le parc
- gymnase en contact direct avec la ripisylve



**Zone B** : zone de logements denses comprenant des commerces et des activités de proximité

**B1** : Logements de type barre orientée est-ouest avec des terrasses ayant vue sur le paysage.  
hauteur max R+3 et attiques R+4 (les attiques favorisant le signal désignant la place publique)

**B2** : Logements favorisant une intégration paysagère et topographique (vignes et jardins potagers).  
Ouverture paysagère créée au niveau du bâti depuis la D65  
hauteur max R+4

**B3** : zone de logements dense constituée de passages piétons orientés vers la coulée verte, l'alignement du front bâti et des attiques créant une ambiance urbaine  
hauteur max R+4 et attiques R+5

Equipements :

- place de marché en relation avec le bâti existant
- place en belvédère surplombant les jardins potagers

**Zone A** : à vocation bureautique avec logements et commerces

**A1** : Ensemble de 3 tours mixtes (logements bureaux) reposant sur un socle commun dédié au piéton et composé d'une esplanade reliant le belvédère.  
hauteur des tours R+31

**A2** : Zone mixte composée principalement de bureaux d'activité, de commerces et de logements (moyenne R+5, R+7 max). Effet vitrine le long de la RD 986.

**La zone A et la zone B sont affectées principalement à l'habitat collectif, semi-collectif, ainsi qu'à des activités et des commerces de proximité.**

## **Article 1 : conditions d'occupation des sols**

Les caractéristiques géométriques et techniques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération envisagée. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de dessertes, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de stationnement. Les voies privées ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 6 m.

### **1.1 Accès aux bâtiments**

Les accès aux parkings se feront depuis les voies. Les rampes d'accès au stationnement en sous-sol seront intégrées aux bâtiments dans les limites des emprises définies dans le document graphique. Elles devront présenter au débouché sur le domaine public une pente inférieure ou égale à 5% sur une distance minimale de 4m.

Les accès piétons aux bâtiments devront se faire obligatoirement sur le côté rue. Les accès depuis le cœur d'îlot seront autorisés.

### **1.2 Accès et cheminements piéton**

Les accès et cheminements publics réservés aux piétons ne seront pas accessibles aux véhicules motorisés, sauf véhicules d'entretien et de secours. Ils devront permettre le passage des personnes à mobilité réduite.

## **Article 2 : implantations par rapport aux emprises des voies**

### **2.1 Front bâti obligatoire**

Les façades situées en limite des voies doivent respecter les dispositions portées au document graphique (plan réglementaire).

Le plan vertical de la façade de tout bâtiment à construire en bordure d'une limite de front bâti obligatoire doit être situé sur cette limite.

Ce plan vertical peut être défini par la façade elle-même, des balcons ou des éléments d'architecture significatifs.

Pour tous les appartements se situant en RDC, les loggias seront obligatoires.

Le plan de façade du dernier niveau formant attique (sur les voies publiques, ainsi qu'en cœur d'îlots) est tenu en retrait :

- zone B : 5m, 3m (cf annexe 1)
- secteur A : 3m intérieur de l'îlot ; 2m sur voie publics (voir plan réglementaire) par rapport au front bâti obligatoire.

Zone B : Pour les bâtiments dont les RDC seront des commerces, un retrait de 3m sera autorisé.

## **Article 3 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments seront édifiés à l'intérieur des limites des emprises constructibles définies.

## **Article 4 : implantations des bâtiments les uns par rapports aux autres sur une même propriété**

Zone B : Les bâtiments sur un même secteur doivent être implantés de telle manière qu'une baie éclairant chaque pièce principale ne soit masquée par aucune partie de l'immeuble. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures au rez-de-chaussée, R+1, R+2 et R+3.

## **Article 5 : hauteurs des bâtiments**

Les hauteurs du bâtiment sont fixées conformément aux indications du document graphique en nombre de niveaux.

Les constructions ne peuvent excéder le nombre de niveaux exprimé sur le document graphique.

Zone B : Les bâtiments ne pourront excéder une hauteur relative de plus de 20m attique comprise et ce en tout point du bâtiment. Ne sont pas compris dans cette hauteur les parkings souterrains.

Zone C : Les bâtiments ne pourront excéder une hauteur relative de plus de 15m attique comprise et ce en tout point du bâtiment. Ne sont pas compris dans cette hauteur les parkings souterrains.

## **Article 6 : règles concernant l'aspect**

### **6.1. Respect du contexte**

Les constructions et autres occupations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site, au paysage naturel ou urbain, et doivent être en harmonie avec le parti d'urbanisme. Le caractère urbain doit s'affirmer par un traitement particulier sur le domaine public (compositions architecturales, rythme, portes, angles.)

## 6.2. Toitures

Les toitures seront réalisées en terrasse. Caillebotis en bois pour les terrasses accessibles, et gravier pour les terrasses non accessibles selon les bâtiments  
D'autres matériaux peuvent être acceptés, s'ils concourent à la qualité architecturale d'ensemble.

Zone B : Toutes les toitures doivent être végétalisées dans le but de récupérer les eaux pluviales, et participer au confort thermique des bâtiments. La création de jardins en toiture est autorisée.

Les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les éléments techniques en superstructure.

## 6.3. Façades

Zone B : Les façades des bâtiments devront respecter les contraintes ci dessous :

- Les loggias ou terrasses donnant sur les voies devront obligatoirement intégrer le matériau bois, dans leur architecture.

Les constructions des RDC à usage commercial seront constituées de structures légères et de panneaux en verre afin de garantir la transparence entre l'extérieur et l'intérieur.

## 6.4. Ouvrage en saillie

Les éléments en saillie sur le domaine public seront autorisés à condition qu'ils soient au maximum de 30 cm, et ne concernent que les niveaux à partir du R+1, sous réserve qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de l'espace public dans le respect des règles de sécurité civile et routière (saillie de dalle et casquette).

## 6.5. Galeries

Les galeries sont autorisées sous réserve que leur largeur soit égale à 3m et qu'elle se situent à l'intérieur des limites constructibles.

## 6.6. Clôtures

Zone B : Les clôtures édifiées en limite des voiries publiques seront autorisées à condition qu'elles respectent la disposition suivante :

- Clôture de type grille, hauteur maxi 1.20m (Verticale)

Secteur C : les clôtures seront interdites, et seule l'utilisation de la végétation pourra être autorisée.

## 6.7. Raccords de façade

Les raccords de tout bâtiment au sol fini des rues ou aux ouvrages publics (jardins, palier, escalier) ainsi que tout passage, galerie, porche d'entrée, seront assurés par une vêtue de façade en pierre naturelle ou reconstituée.

## 6.8. Capteurs solaire

Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans un ensemble architectural cohérent.

## Article 7 : stationnement des véhicules

### 7.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors de la voirie publique.

Zone B : Le stationnement sera disposé principalement en sous-sol, ou semi-enterré dans la limite maximale de 1.60m par rapport au niveau fini des voies en tout point du bâtiment.

Zone C : le stationnement est semi-enterré à hauteur de 70 cm par rapport au niveau fini des voies en tout point du bâtiment (cf annexe 2).

### 7.2. Les places des visiteurs seront aménagées avec celles des habitants dans les logements.

Des places pour les visiteurs des commerces et des activités pourront être aménagées à l'extérieur au niveau des voies adaptées au stationnement véhicule.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ou unité d'hébergement plus 1 place visiteurs pour 5 logements.

Le stationnement des 2 roues sera prévu à raison de 1.00 m<sup>2</sup> par unité d'habitation avec un minimum de 6m<sup>2</sup> pour les locaux à usage communs.

Zone B : Pour les commerces et les activités, il est imposé aux constructeurs la réalisation de places privatives à l'usage du personnel selon l'importance des besoins propres de l'établissement, avec 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de SHON.

### 7.3. Accès parking en façade

Zone B : Les accès des stationnements en sous-sol se feront dans l'alignement de l'attique.

### Article 8 : traitement des espaces paysagers

Zone B : Selon la définition proposé par le document graphique (plan réglementaire) les cœurs d'îlots devront avoir le statut de 'jardin collectif privé'.

Il sera possible d'aménager des rez-de-jardin dans quelques constructions prescrites dans le document graphique.

Zone C : Les espaces verts proposés devront être composés avec des essences végétale à hautes tiges afin de garantir la transparence au niveau de la ripisylve, c'est-à-dire dégager les RDC, comme voulu dans le parti d'aménagement urbain.

La promenade publique le long de la ripisylve devra être végétalisée sur les côtés et présenter une mise à distance avec le bâti d'au moins de 6m sur chaque côté.

Tous les espaces, à vocation paysagère devront être végétalisés au minimum à 75% de l'îlot entier (bâtiments exclus).

Les espaces minéraux peuvent déroger à cette règle.

### Article 9 : possibilité maximales d'occupation du sol

Dans la limite de l'article 14 du Titre 1.

La surface des planchers hors œuvres nette constructible calculée conformément à l'article R112-2 du code de l'urbanisme est fixée ainsi :

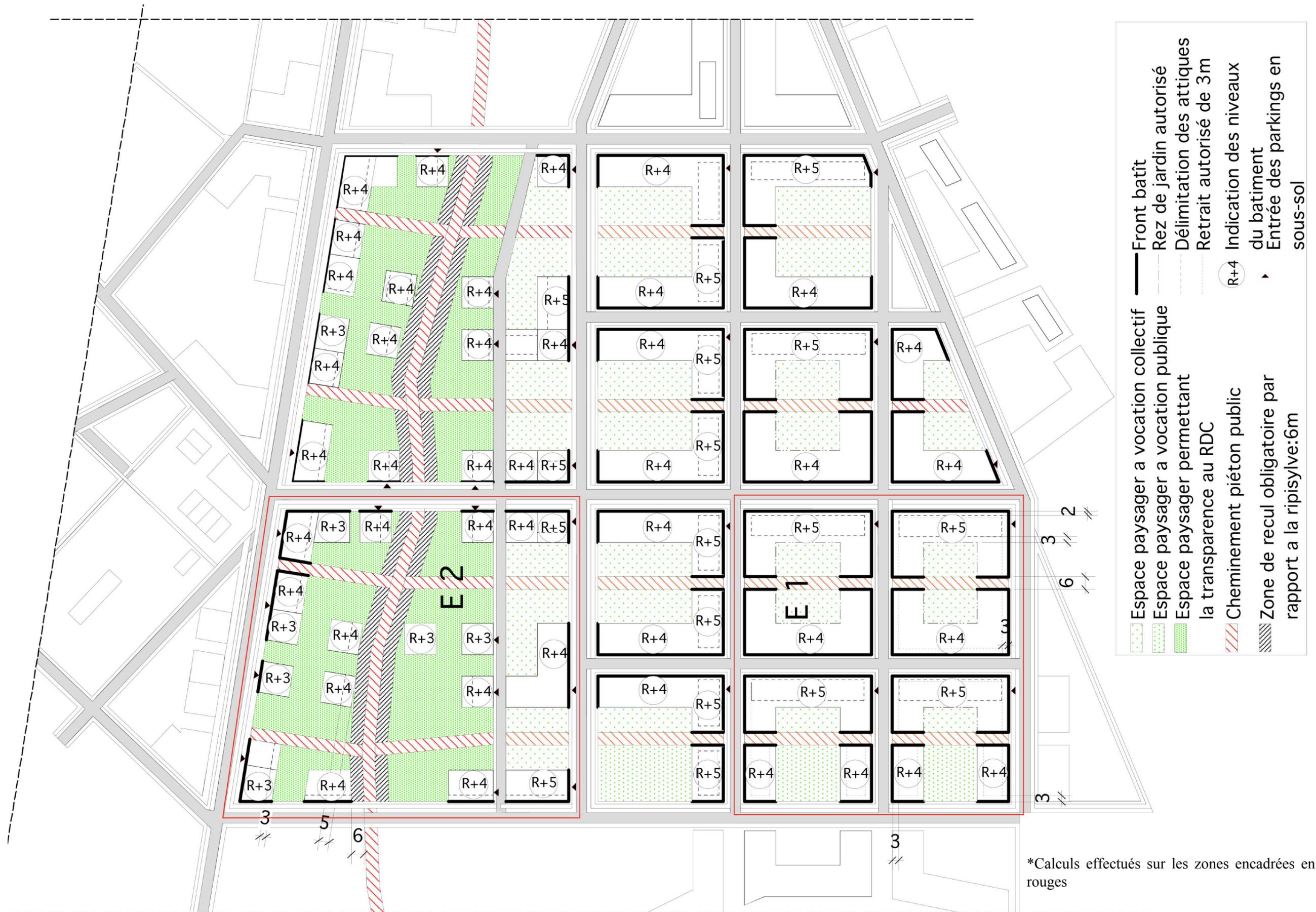
Zone B : (Calcule effectué sur 4 îlots) : Soit 27000 m<sup>2</sup> de SHON logements et 3000 m<sup>2</sup> de SHON, d'activités et de commerces.

Zone C : (Calcule effectué sur 4 îlots) : Soit 17500 m<sup>2</sup> de SHON logements

	SHON logements (m <sup>2</sup> )	SHA (logements)	SHON activités / Commerces (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements	Nombre de logements à l'hectare	SHON équipements (m <sup>2</sup> )	SHON bureaux (m <sup>2</sup> )	Bilan stationnement (places)
Zone A	35587	30249	23342	593	34	0	451171	696
Zone B	177706	151050	2896	2517	145	0	0	3503
Zone C	50430	42866	0	714	99	0	0	985
Zone D	21394	18185	0	303	18	0	0	418
Zone E	136343	115892	7316	1932	193	10054	0	2755
<b>Total</b>	<b>421460</b>	<b>358241</b>	<b>33554</b>	<b>6059</b>	<b>0</b>	<b>10054</b>	<b>451171</b>	<b>8357</b>
<b>Nombre de logments a l'Hectare pour l'ensemble du projet</b>								<b>98</b>

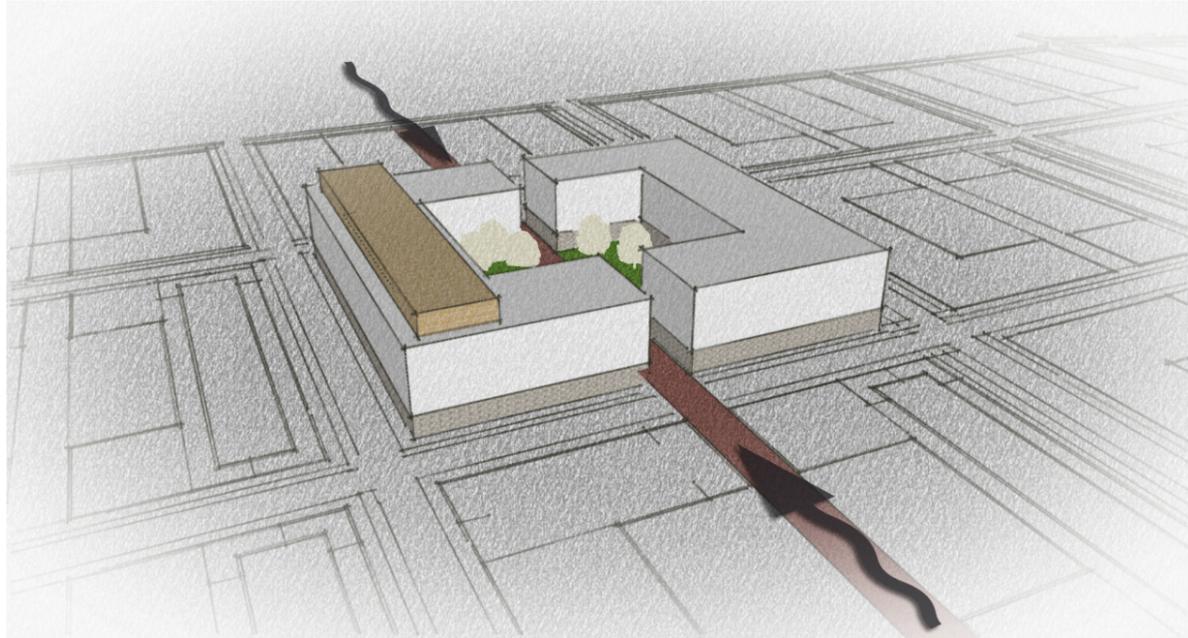
	SHON logements (m <sup>2</sup> )	SHA (logements)	SHON activités/ Commerces (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements	Nombre de logements à l'hectare	SHON équipements (m <sup>2</sup> )	SHON bureaux (m <sup>2</sup> )	Bilan stationnement (places)
Zone B (4 Ilots)	26623	22630	2996	444	29	0	0	220
Zone C (4 Ilots)	17533	14903	0	292	22	0	0	133

### Tableau des surfaces

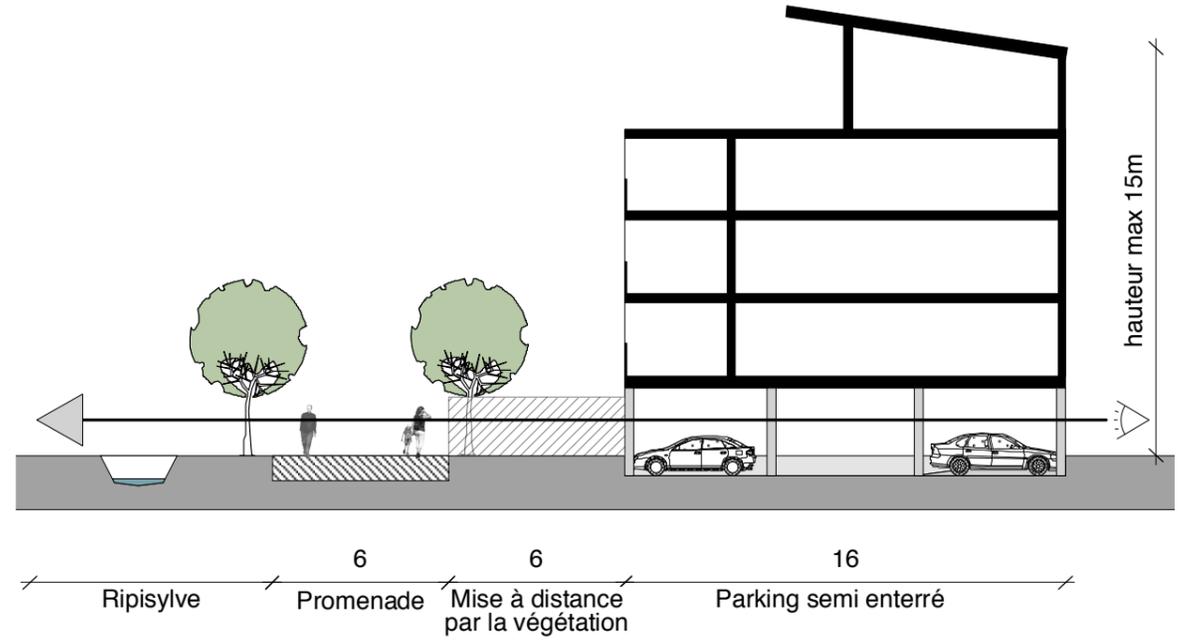


-  Espace paysager a vocation collectif
-  Espace paysager a vocation publique
-  Espace paysager permettant la transparence au RDC
-  Cheminement piéton public
-  Zone de recul obligatoire par rapport a la ripisylve:6m
-  Front bâti
-  Rez de jardin autorisé
-  Délimitation des attiques
-  Retrait autorisé de 3m
-  Indication des niveaux du bâtiment
-  Entrée des parkings en sous-sol

\*Calculs effectués sur les zones encadrées en rouges



Annexe 1



Annexe 2

Photos de maquette :

