

VILLE DU BOURGET

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU COMMANDANT ROLLAND II

DOSSIER DE REALISATION PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE

<p>ARCHITECTE-URBANISTE Yves DRAUSSIN 19 Avenue Jules Gravereaux 94240 L'HAY LES ROSES tél : 01 46 60 65 25 - fax : 01 46 60 83 38</p>		<p>INGENIERIE VRD SOLER INGENIERIE 30 Avenue de l'Amiral Lemonnier 78160 MARLY LE ROI tél : 01 39 58 61 60 - fax 01 39 58 40 26</p>
---	--	--

NOVEMBRE 2000

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone établi pour la Zone d'Aménagement Concerté du Commandant Rolland n°2 à usage mixte d'activités et d'habitat, créée par délibération du Conseil Municipal de la ville du Bourget en date du 9 Juillet 1999.

Il a été établi en application de l'article R 123-23 (premier alinéa) et conformément aux dispositions de l'article R 311-10-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - OBJET ET PORTEE

Les dispositions du présent règlement remplacent celles résultant de l'application du Plan d'Occupation des Sols du Bourget modifié en dernier lieu par délibération du Conseil Municipal du 28 Mars 1995. Elles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations et de réglementations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, du sous-sol et du sur-sol.

En particulier:

- les articles, R111-2, R111-3, R 311.3.2, R111-4, R 311.14.2, R111-15, R111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables
- les servitudes d'Utilité Publiques et obligations diverses sont mentionnées sur un document joint en annexe au Plan d'Aménagement de Zone.

Le présent règlement complète les indications et prescriptions définies sur les documents graphiques joints. Ces documents constituent un ensemble cohérent de dispositions, de règles et de servitudes et, de ce fait, ne peuvent être dissociés.

ARTICLE 3 - AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZAC EN SECTEURS

Pour tenir compte du caractère multisite de la ZAC, le Plan d'Aménagement de Zone détermine trois secteurs constructibles (ZA, ZB, ZC) délimités par les emprises des voies publiques non incluses dans le périmètre de la ZAC. Le secteur ZC est lui-même divisé en trois îlots (ZC1, ZC2, ZC3) en fonction des différents programmes qui les composent respectivement.

Outre l'affectation dominante, chaque zone est apte à recevoir les équipements et services induits.

AFFECTATION DOMINANTE DES SOLS

- **SECTEUR ZA** : Ce secteur d'une surface de 1.400 m² environ est destiné à recevoir un habitat individuel .

- **SECTEUR ZB** : Ce secteur d'une surface de 6.100 m² environ est destiné à recevoir un habitat résidentiel collectif et un habitat individuel.

- **SECTEUR ZC** : Ce secteur d'une surface de 37.900 m² environ est divisé en trois îlots dénommés :

- **ILOT ZC1** : Cet îlot d'une surface de 15.460 m² environ est destiné à recevoir un habitat collectif résidentiel.

- **ILOT ZC2** : Cet îlot d'une surface de 12.820 m² environ est destiné à recevoir un ensemble de bureaux, hôtellerie, activités tertiaires et activités de services.

- **ILOT ZC3** : Cet îlot d'une surface de 9.620 m² environ est destiné à recevoir un habitat résidentiel collectif et / ou, de résidence para-hôtelière, des activités tertiaires et activités services et un équipement scolaire.

En tous secteurs, les constructions affectées à l'habitat pourront accueillir, notamment en rez de chaussée des services publics ou privés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123-1 (avant dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan d'Aménagement de Zone " ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIBILITE MAXIMUM

La surface hors oeuvre nette maximale (SHON) attribuée sur l'ensemble de la Zac est de **54.500 m2**.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CHAQUE SECTEUR

Les dispositions des articles 3 à 13 du titre II ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- poste de transformation EDF
- station de relevage
- ouvrages techniques municipaux ou concédés liés à l'hygiène et la salubrité publique (toilettes publiques, abri à container,)
- et de façon générale, tout ouvrage technique de faible dimension lié à l'exploitation des réseaux et services publics.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE SECTEUR

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

CARACTERE DU SECTEUR :

Ce secteur d'une surface de 1.400 m² environ est destiné à recevoir un habitat individuel.

ARTICLE 1 - MODES D'OCCUPATION DU SOL ADMIS

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, tels que définis au titre I, article 3, secteur ZA

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols contraires aux caractères du secteur et, en particulier :

- les dépôts et stockages à l'air libre
- les parcs de caravanes
- l'ouverture de carrières

Tout type d'occupation du sol doit se conformer à l'ensemble des servitudes d'utilité publique découlant d'une législation étrangère au présent règlement.

Protection, risques et nuisances

Les installations relatives à l'habitat devront se conformer à la législation relative à la protection de l'air, notamment à:

- la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- la circulaire du 18 janvier 1997 relative à cette loi,
- l'arrêté du 22 janvier 1997 créant une zone 1 de protection spéciale contre les pollutions atmosphériques
- la circulaire DPPR/SDPD n° 97-0320 du 12 mars 1997 relative à l'interdiction de l'amiante,

Les installations propres à l'habitat devront se conformer à la législation relative à la lutte contre le bruit, notamment à:

- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le réseau de voies ferrées étant classé comme infrastructure nuisante de type I, les avenues de la Division Leclerc et Jean Jaurès étant classées comme infrastructures nuisantes de type 3, et en application du décret n°95.21 du 9 janvier 1995 et de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions envisagées respectivement à moins de 300 mètres et de 100 mètres de ces infrastructures devront comporter un isolement acoustique des façades conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations relatives à l'habitat devront se conformer à la législation relative aux déchets, notamment à la directive du conseil n° 75/442/CEE du 15 juillet 1975 et à la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

- Tous les déchets ménagers feront l'objet d'une collecte et d'un traitement par la Ville. Il est précisé que la ville procède à un tri sélectif (2 poubelles) et que les locaux de collecte des ordures ménagères devront être adaptés et facilement accessibles.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter au moins un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, conformément à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Aucune voie d'intérêt public ou privé ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres pour circulation en double sens et à 3,5 mètres pour circulation en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement sur le réseau collectif de distribution.

Assainissement

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités devront être rendus étanches.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées de la ZAC en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Est obligatoire le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Eaux Pluviales

Les eaux pluviales évacuées directement sur des collecteurs existants devront, avant tout rejet, faire l'objet de traitements particuliers pour limiter les débits à un niveau admissible.

Les eaux usées issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, cablage informatique, etc) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir une profondeur supérieure à 15 mètres, à compter de la limite de la voie à partir de laquelle elle est desservie.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ROUTIERES ET ESPACES COLLECTIFS PUBLICS

6.1

D'une manière générale, les constructions respecteront les alignements obligatoires définis au document graphique du PAZ.

L'alignement obligatoire n'est toutefois imposé qu'aux trois premiers niveaux (R+2). Des décrochés ponctuels sont autorisés sur ces niveaux s'ils participent à l'animation architecturale de la façade.

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur le domaine public à partir du troisième niveau (R+2).

6.2

Sauf indication contraire au document graphique, les constructions pourront s'implanter en limite ou au delà de la limite d'emprise des voies et espaces publics figurant au PAZ.

Les limites entre domaine public et privé seront matérialisées de façon explicite.

Les constructions en sous-sol pourront toujours être implantées en limite des voies et espaces publics figurant au PAZ.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes dans le voisinage.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, tout point du bâtiment doit être compris :

- pour les parties des constructions comportant des baies éclairant des pièces principales habitables ou de travail, dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur, mesurés sur la limite séparative à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière la plus basse (entre l'unité d'implantation et celle de l'unité voisine). Toutefois, la distance minimale par rapport à la limite séparative ne sera pas inférieure à 4 mètres.

- et à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives pour les constructions dont les parties concernées ne comportent pas de baies assurant l'éclairage principale des pièces habitables ou de travail.

Les constructions en sous-sol pourront dans tous les cas être implantées en limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

- s'ils sont contigus

- s'ils ne sont pas contigus, à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 (huit) mètres pour les parties de bâtiments comportant des baies éclairant des pièces principales habitables ou de travail.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions (CES) est déterminé par le rapport entre la surface hors oeuvre brut au sol occupée par les constructions et la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas être supérieur à 0,60.

Ne comptent pas dans la surface occupée au sol les surfaces des bâtiments en sous-sol qui ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel de l'unité foncière ne peut excéder 9 mètres (pour un épanelage de R+2) jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère des terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Un dépassement de 1,20 mètre par rapport à ces hauteurs est autorisé pour les cheminées.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

a. Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les bardages nervurés ou ondulés sont interdits

b. Toitures :

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

c. Les pignons : Ils doivent être en harmonie avec les façades principales de la construction. Les pignons mitoyens doivent obligatoirement être traités.

d. Les bâtiments annexes : Ils doivent être traités en cohérence avec la construction principale (harmonisation de la volumétrie et des matériaux, intégration au volume principal, etc...)

e. Les citernes à gaz ou à fuel : elles seront obligatoirement enterrées.

f. Les coffrets d'électricité ou de gaz : ils doivent être intégrés dans une construction ou dans la clôture sur voie.

g. Les clôtures :

Les clôtures sur rues et espaces collectifs publics seront constituées d'un mur bahut chaperonné, hauteur 0,50 maxi, en maçonnerie enduite traditionnelle, surmontée d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical, pour une hauteur totale maximum de 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage à maille verticale plastifié doublé d'une haie, hauteur maximum 2 mètres en zone affectée à l'habitat.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour un logement individuel, le nombre de places de stationnement devra être au moins de 2 places, dont une couverte.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un sujet équivalent en qualité et en force.

Les surfaces plantées doivent occuper au moins 20% de l'unité foncière

Un plan des espaces verts indiquant les espèces plantées, leur densité et leur taille sera joint à la demande de permis de construire.

Les limites séparatives entre parcelles seront plantées de séquences de haies vives.

ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

La surface développée de plancher hors oeuvre nette (SHON) autorisée pour l'ensemble du secteur est de 1.000 m²

ARTICLE 15 POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DE LA SURFACE HORS OEUVRE NETTE AUTORISEE

Néant.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZB

CARACTERE DU SECTEUR:

Ce secteur d'une surface de 6.100m² environ est destiné à recevoir un habitat résidentiel collectif et un habitat individuel.

ARTICLE 1 - MODES D'OCCUPATION DU SOL ADMIS

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, tels que définis au titre I, article 3, secteur ZB

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols contraires aux caractères du secteur et, en particulier :

- les dépôts et stockages à l'air libre
- les parcs de caravanes
- l'ouverture de carrières

Tout type d'occupation du sol doit se conformer à l'ensemble des servitudes d'utilité publique découlant d'une législation étrangère au présent règlement.

Protection, risques et nuisances

Les installations relatives à l'habitat devront se conformer à la législation relative à la protection de l'air, notamment à:

- la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- la circulaire du 18 janvier 1997 relative à cette loi,
- l'arrêté du 22 janvier 1997 créant une zone 1 de protection spéciale contre les pollutions atmosphériques
- la circulaire DPPR/SDPD n° 97-0320 du 12 mars 1997 relative à l'interdiction de l'amiante,

Les installations propres à l'habitat devront se conformer à la législation relative à la lutte contre le bruit, notamment à:

- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le réseau de voies ferrées étant classé comme infrastructure nuisante de type I, les avenues de la Division Leclerc et Jean Jaurès étant classées comme infrastructures nuisantes de type 3, et en application du décret n°95.21 du 9 janvier 1995 et de l'article R 123 -9 du Code de l'Urbanisme, les constructions envisagées respectivement à moins de 300 mètres et de 100 mètres de ces infrastructures devront comporter un isolement acoustique des façades conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations relatives à l'habitat devront se conformer à la législation relative aux déchets, notamment à la directive du conseil n° 75/442/CEE du 15 juillet 1975 et à la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

Tous les déchets ménagers feront l'objet d'une collecte et d'un traitement par la Ville. Il est précisé que la ville procède à un tri sélectif (2 poubelles) et que les locaux de collecte des ordures ménagères devront être adaptés et facilement accessibles.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter au moins un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, conformément à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Aucune voie d'intérêt public ou privé ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres pour circulation en double sens et à 3,5 mètres pour circulation en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution.

Assainissement

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités devront être rendus étanches.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées de la ZAC en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Est obligatoire le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Eaux Pluviales

Les eaux pluviales évacuées directement sur des collecteurs existants devront, avant tout rejet, faire l'objet de traitements particuliers pour limiter les débits à un niveau admissible.

Les eaux usées issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, cablage informatique, etc) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ROUTIERES ET ESPACES COLLECTIFS PUBLICS

6.1

D'une manière générale, les constructions respecteront les alignements obligatoires définis au document graphique du PAZ.

L'alignement obligatoire n'est imposé qu'aux trois premiers niveaux (R+2).

Des décrochés ponctuels sont autorisés sur ces niveaux s'ils participent à l'animation architecturale de la façade.

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur le domaine public à partir du troisième niveau (R+2).

6.2

Sauf indication contraire au document graphique, les constructions pourront s'implanter en limite ou au-delà de la limite d'emprise des voies et espaces publics figurant au PAZ.

Les limites entre domaine public et privé seront matérialisées de façon explicite.

Les constructions en sous-sol pourront toujours être implantées en limite des voies et espaces publics figurant au PAZ.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes dans le voisinage.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, tout point du bâtiment doit être compris :

- pour les parties des constructions comportant des baies éclairant des pièces principales habitables ou de travail, dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur, mesurés sur la limite séparative à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière la plus basse (entre l'unité d'implantation et celle de l'unité voisine). Toutefois, la distance minimale par rapport à la limite séparative ne sera pas inférieure à 4 mètres.

- et à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives pour les constructions dont les parties concernées ne comportent pas de baies assurant l'éclairage principale des pièces habitables ou de travail.

Les constructions en sous-sol pourront dans tous les cas être implantées en limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

- s'ils sont contigus

- s'ils ne sont pas contigus, à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 (huit) mètres pour les parties de bâtiments comportant des baies éclairant des pièces principales habitables ou de travail.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Le coefficient d'emprise au sol des constructions (CES) est déterminé par le rapport entre la surface hors oeuvre brut au sol occupée par les constructions et la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas être supérieur à 0,60.

Ne comptent pas dans la surface occupée au sol les surfaces des bâtiments en sous-sol qui ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel de l'unité foncière ne peut excéder 13 mètres (pour un épanelage de R+3) jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère des terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Un dépassement de 1,20 mètre par rapport à ces hauteurs est autorisé pour les cheminées et ouvrages de superstructure.

Toutefois, pour des motifs de composition architecturale et ponctuellement sur une emprise ne pouvant dépasser 20 % de la surface hors œuvre brute du dernier niveau, ces hauteurs peuvent être dépassées sans pouvoir excéder 16 mètres (R+4+ comble).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

a. Matériaux:

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les bardages nervurés ou ondulés sont interdits

b. Toitures:

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

c. Les pignons: Ils doivent être en harmonie avec les façades principales de la construction. Les pignons mitoyens doivent obligatoirement être traités.

d. Les bâtiments annexes: Ils doivent être traités en cohérence avec la construction principale (harmonisation de la volumétrie et des matériaux, intégration au volume principal, etc...)

e. Les citernes à gaz ou à fuel : elles seront obligatoirement enterrées.

f. Les coffrets d'électricité ou de gaz : ils doivent être intégrés dans une construction ou dans la clôture sur voie.

g. Les clôtures :

Les clôtures sur rues et espaces collectifs publics seront constituées d'un mur bahut chaperonné, hauteur 0,50 maxi, en maçonnerie enduite traditionnelle, surmontée d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical, pour une hauteur totale maximum de 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage à maille verticale plastifié doublé d'une haie, hauteur maximum 2 mètres en zone affectée à l'habitat.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement correspondra aux dispositions minimales suivantes:

logements individuels : - 1 place construite et 1 place au sol par logement.

logements collectifs résidentiels : 1 place construite pour les studios et 2 pièces
et 1,3 place construite à partir du 3 pièces

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un sujet équivalent en qualité et en force.

Les surfaces plantées doivent occuper au moins 20% de l'unité foncière

Un plan des espaces verts indiquant les espèces plantées, leur densité et leur taille sera joint à la demande de permis de construire.

Les limites séparatives entre parcelles seront plantées de séquences de haies vives.

ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

La surface développée de plancher hors oeuvre nette (SHON) autorisée pour l'ensemble du secteur est de 6000 m²

ARTICLE 15 POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DE LA SURFACE HORS OEUVRE NETTE AUTORISEE

Néant.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZC

CARACTERE DU SECTEUR:

Ce secteur d'une surface de 37.900m² environ est destiné à recevoir

- Ilots ZC1: un habitat résidentiel collectif,
- Ilots ZC2: un ensemble de bureaux, d'activités tertiaires et d'hôtellerie.
- Ilot ZC3: un habitat résidentiel collectif, de résidence para-hôtelière, des bureaux et/ou activités, un équipement scolaire

ARTICLE 1 - MODES D'OCCUPATION DU SOL ADMIS

Sont admis tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, tels que définis au titre I, article 3, secteur ZC, selon l'affectation de chaque îlot.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION DU SOL INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols contraires aux caractères du secteur et, en particulier :

- les dépôts et stockages à l'air libre
- les parcs de caravanes
- l'ouverture de carrières

Tout type d'occupation du sol doit se conformer à l'ensemble des servitudes d'utilité publique découlant d'une législation étrangère au présent règlement.

Protection, risques et nuisances

Les installations relatives à l'habitat devront se conformer à la législation relative à la protection de l'air, notamment à:

- la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.
- la circulaire du 18 janvier 1997 relative à cette loi,
- l'arrêté du 22 janvier 1997 créant une zone I de protection spéciale contre les pollutions atmosphériques
- la circulaire DPPR/SDPD n° 97-0320 du 12 mars 1997 relative à l'interdiction de l'amiante,

Les installations propres à l'habitat et aux activités devront se conformer à la législation relative à la lutte contre le bruit, notamment à :

- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le réseau de voies ferrées étant classé comme infrastructure nuisante de type I, les avenues de la Division Leclerc et Jean Jaurès étant classées comme infrastructures nuisantes de type 3, et en application du décret n°95.21 du 9 janvier 1995 et de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions envisagées respectivement à moins de 300 mètres et de 100 mètres de ces infrastructures devront comporter un isolement acoustique des façades conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations relatives à l'habitat et aux activités devront se conformer à la législation relative aux déchets, notamment à la directive du conseil n° 75/442/CEE du 15 juillet 1975 et à la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

Tous les déchets ménagers feront l'objet d'une collecte et d'un traitement par la Ville. Il est précisé que la ville procède à un tri sélectif (2 poubelles) et que les locaux de collecte des ordures ménagères devront être adaptés et facilement accessibles. Lorsqu'aucune structure publique spécialisée n'existe, les déchets industriels devront être pris en charge par des services privés compétents liés par contrat avec les entreprises.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter au moins un accès automobile à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, conformément à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Aucune voie d'intérêt public ou privé ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres pour circulation en double sens et à 3,5 mètres pour circulation en sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement au réseau collectif de distribution.

Assainissement

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote et qui n'auront pu être évités devront être rendus étanches.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement d'Eaux Usées de la ZAC en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Est obligatoire le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Eaux Pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées jusqu'au réseau de la ZAC lequel transite par les différents dispositifs de rétention réalisés par l'aménageur avant rejet aux collecteurs publics existants à l'extérieur de l'opération.

Les eaux usées issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, câblage informatique, etc) doivent être souterrains.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ROUTIERES ET ESPACES COLLECTIFS PUBLICS

6.1

D'une manière générale, les constructions respecteront les alignements obligatoires définis au document graphique du PAZ.

L'alignement obligatoire n'est imposé qu'aux trois premiers niveaux (R+2).

Des décrochés ponctuels sont autorisés sur ces niveaux s'ils participent à l'animation architecturale de la façade.

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur le domaine public à partir du troisième niveau (R+2).

6.2

Sauf indication contraire au document graphique, les constructions pourront s'implanter en limite ou au-delà de la limite d'emprise des voies et espaces publics figurant au PAZ.

Les limites entre domaine public et privé seront matérialisées de façon explicite.

Les constructions en sous-sol pourront toujours être implantées en limite des voies et espaces publics figurant au PAZ.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes dans le voisinage.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, tout point du bâtiment doit être compris :

- pour les parties des constructions comportant des baies éclairant des pièces principales habitables ou de travail, dans le gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 mètres de hauteur, mesurés sur la limite séparative à compter du niveau du terrain naturel de l'unité foncière la plus basse (entre l'unité d'implantation et celle de l'unité voisine). Toutefois, la distance minimale par rapport à la limite séparative ne sera pas inférieure à 4 mètres.

- et à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives pour les constructions dont les parties concernées ne comportent pas de baies assurant l'éclairage principale des pièces habitables ou de travail.

Les constructions en sous-sol pourront dans tous les cas être implantées en limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée :

- s'ils sont contigus

- s'ils ne sont pas contigus, à condition que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 (huit) mètres pour les parties de bâtiments comportant des baies éclairant des pièces principales habitables ou de travail.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions (CES) est déterminé par le rapport entre la surface hors oeuvre brut au sol occupée par les constructions et la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas être supérieur à :

- 0,60 pour les fonctions résidentielles, d'activités et d'équipement,
- 0,90 pour la fonction tertiaire (bureaux).

Ne comptent pas dans la surface occupée au sol les surfaces des bâtiments en sous-sol qui ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel de l'unité foncière ne peut, jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère des terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) excéder :

- îlot ZC1 : 16 mètres pour un épanelage de R+4,
- îlot ZC2 : 19 mètres pour un épanelage de R+5
- îlot ZC3 : 13 mètres pour un épanelage de R+3

Un dépassement de 1,20 mètre par rapport à ces hauteurs est autorisé pour les cheminées et ouvrages de superstructure

Toutefois, pour des motifs de composition architecturale et ponctuellement sur une emprise ne pouvant dépasser 20 % de la surface hors oeuvre brute du dernier niveau, ces hauteurs peuvent être dépassées sans pouvoir dépasser :

- îlot ZC1 : 19 mètres pour R+5 + comble
- îlot ZC2 : 22 mètres pour R+6 + comble
- îlot ZC3 : 16 mètres pour R+4 + comble

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

a. Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les bardages nervurés ou ondulés sont interdits.

b. Toitures :

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses devront apparaître sur la demande de permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

c. Les pignons : Ils doivent être en harmonie avec les façades principales de la construction. Les pignons mitoyens doivent obligatoirement être traités.

d. Les bâtiments annexes : Ils doivent être traités en cohérence avec la construction principale (harmonisation de la volumétrie et des matériaux, intégration au volume principal, etc...)

e. Les citernes à gaz ou à fuel : elles seront obligatoirement enterrées.

f. Les coffrets d'électricité ou de gaz : ils doivent être intégrés dans une construction ou dans la clôture sur voie.

g. Les clôtures :

Les clôtures sur rues et espaces collectifs publics seront constituées d'un mur bahut chaperonné, hauteur 0,50 maxi, en maçonnerie enduite traditionnelle, surmontée d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical, pour une hauteur totale maximum de 2 mètres.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage à maille verticale plastifié doublé d'une haie, hauteur maximum 2 mètres en zone affectée à l'habitat.

h. Façades commerciales.

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial.

Les enseignes ne pourront dépasser une ligne située à 20 cm sous le niveau fini du premier étage. Une signalétique à l'échelle du quartier pourra être autorisée dans le cadre d'une étude d'ensemble et d'intégration au bâti.

Toute enseigne en toiture est proscrite

Les proportions et le rythme des percements doivent tenir compte de la composition de la façade dans sa globalité. Il sera recherché une expression de type portique (alternance de vitrine et de poteaux ou trumeaux).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 Principe :

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces nécessaires au stationnement, aux manoeuvres, aux opérations de manutention et aux extensions futures des constructions doivent être réservées dans l'assiette foncière des opérations.

12.2 Besoins en stationnement :

Le nombre de places de stationnement correspondra aux dispositions minimales suivantes:

logements collectifs : 1 place construite en sous-sol pour studio et 2 pièces
1,3 place construite en sous-sol à partir du 3 pièces

logements individuels: 1 place construite et 1 place au sol par logement

Résidence étudiants ou jeunes : 1 place pour 3 studios ou 3 chambres

Résidence 3ème âge : 1 place pour 5 chambres

Hôtels : 1 place par chambre jusqu'à 50 chambres et 0,5 place par chambre
supplémentaire
et 1 place d'autocar pour 50 chambres

Résidences foyer : 1 place pour 6 chambres

Bureaux ou assimilable : 1,7 place pour 100 m2 SHON

Ateliers, laboratoires ou assimilable : 1,5 place pour 100 m2 SHON ou 1 place pour
3 emplois

Logistique ou assimilable : 1 place pour 200 m2 SHON

Commerce ou assimilable (sauf restaurant pour lequel aucune place ne sera exigé) :
1 place pour 50 m² de surface de vente avec au minimum 1 place par commerce.

Le stationnement des véhicules utilitaires sera prévu en plus et assuré dans l'emprise de l'unité foncière de chaque lot.

12.3 Localisation:

- Véhicules utilitaires:

Les aires de stationnement ne pourront être implantées en bordure de voies. Elles seront localisées le long des façades latérales ou postérieures des bâtiments.

- Véhicules du personnel et des visiteurs:

Dans les îlots affectés aux activités le stationnement en façade des rues n'est autorisé pour les véhicules des visiteurs que lorsque l'implantation des constructions permet une bande paysagée d'au moins 5 mètres de largeur entre celui-ci et la limite du terrain.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un sujet équivalent en qualité et en force.

Les surfaces plantées doivent occuper au moins 20% de l'unité foncière; pour les bureaux, elle ne sera pas inférieure à 10 % de l'unité foncière.

~~Un plan des espaces verts indiquant les espèces plantées, leur densité et leur taille sera joint à la demande de permis de construire.~~

Les limites séparatives entre parcelles seront plantées de séquences de haies vives et d'arbres de hautes tiges.

Les aires de stockage seront masquées de la vue, intégrées au volume du bâtiment. Les contraintes visuelles qu'elles imposent seront accompagnées d'un aménagement paysagé.

ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

la surface développée de plancher hors oeuvre nette (SHON) autorisée est de 47.500 m2 répartie dans les quatre catégories suivantes:

22.000 m2 de bureaux, activités tertiaires et hôtellerie.

2.500 m2 d'activités économiques.

21.800 m2 de logements pouvant comprendre 300 m2 de commerces.

1.200 m2 d'équipement public.

Toutefois, à l'exclusion des équipements publics, la SHON de chaque catégorie peut varier dans une limite de plus ou moins 10 % sans que le total ne dépasse 46.300 m2.

ARTICLE 15 POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DE LA SURFACE HORS OEUVRE NETTE AUTORISEE

Néant.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PARTI D'AMENAGEMENT INDIQUES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

ARTICLE I - CIRCULATION - VOIRIE

I - 1 : PRINCIPE GENERAL DE CIRCULATION

L'organisation générale de voirie s'appuie sur le système viaire formée par les deux axes de circulation parallèles de l'avenue Jean Jaurès et de la rue du Commandant Rolland. Ces deux voies sont reliées par une voie nouvelle AB, orientée nord/sud à partir de laquelle s'organisent les éléments principaux de desserte et de stationnement du nouveau quartier, notamment le piquage de la voie Est CD distribuant le coeur de la zone ZC et le parking public positionné en limite de l'avenue Jean Jaurès pour valoriser son usage entre les différentes fonctions urbaines.

Cette voie nouvelle AB se raccorde sur l'avenue Jean Jaurès au point de niveau le plus bas pour éviter les contraintes de talus à un point suffisamment éloigné de la rue Dolet

(Caractéristiques : chaussée de 7 mètres, stationnement bilatéral de 2,20 mètres, trottoirs bilatéraux de 3 mètres avec plantations d'alignement).

Toutes les voiries créées seront aménagées avec un stationnement longitudinal bilatéral en dehors de la chaussée. Pour les voies en impasse, ce stationnement sera unilatéral.

Sur la rue du Commandant Rolland, dans sa partie correspondant au périmètre de la ZAC, des stationnements longitudinaux bilatéraux seront créés en dehors de la chaussée.

I - 2 : CARACTERISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS CREES

Voie CD : Cette voie est conçue pour desservir le coeur de la ZAC et pour distribuer les accès aux opérations de bureaux de logements ou d'activités, interdits à partir de l'avenue Jean Jaurès ou par la profondeur d'ilôt depuis la rue du Commandant Rolland.

(Caractéristiques : chaussée de 6 mètres, stationnement bilatéral de 2,20 mètres, trottoirs bilatéraux de 3 mètres avec plantations d'alignement). Cette voie en impasse se termine par un giratoire de retournement formant la place E.

Place E : La place de forme circulaire sur sa limite nord se compose vers le sud avec une place piétonne K qui assure la liaison vers l'avenue Jean Jaurès. La place E permet le retournement des véhicules et doit satisfaire aux exigences de sécurité incendie.

(Caractéristiques : Pour un diamètre de 45 mètres environ, elle se compose d'un terre-plein central de 8 mètres de rayon, d'une voie circulaire de 7 mètres, d'un stationnement de 2,20 mètres et d'un trottoir de 5 mètres avec plantation d'alignement. Son emprise permettra d'absorber les éventuelles surlargeurs de chaussée).

Voie FG : Cette voie est prévue en voie à sens unique (sens de circulation nord/sud) avec un aménagement de type zone 30, pour privilégier le cheminement des piétons vers la gare et la desserte sécurisée du groupe scolaire qui comprendra un espace spécial d'évitement et de stationnement .

(Caractéristiques : chaussée de 3,5 mètres avec stationnement bi-latéral de 2,20 mètres, et plantations d'alignement. Coté groupe scolaire, terre-plein de 2 mètres, évitement par chaussée de 3,5 mètres, stationnement unilatéral de 2,20 mètres et trottoir de 3 mètres).

ARTICLE II : STATIONNEMENT PUBLIC ET AUTRES ESPACES COLLECTIFS :

Outre les voies définies ci-dessus, les espaces collectifs sont caractérisés par les éléments complémentaires dominants suivants, qui ont pour objectif d'assurer le maillage complet du quartier avec son voisinage et de satisfaire le besoin de stationnement public.

Voie HI : Cette voie piétonne relie la voie AB à l'extrémité de la rue de la Cité Foy, pour maintenir le désenclavement de cette impasse et permettre ultérieurement une liaison du quartier nouveau vers la place du marché.

(Caractéristiques : Cheminement piéton de 2,50 mètres, terres-pleins bilatéraux de 3 mètres végétalisés avec plantation d'alignement.
Éventuellement , chaussée de 3,50 mètres avec stationnement unilatéral de 2,20 mètres et plantation d'alignement jusqu'aux accès aux parcs de stationnement des îlots limitrophes).

PLACE J : Afin de satisfaire les besoins de stationnement liés à l'activité urbaine (estimés à 80 places environ), notamment à celle du marché, la place J d'une capacité de 50 places environ est aménagée à cet effet dans le triangle formé par l'avenue Jean Jaurès et la voie AB. L'ensemble place J - voie AB couvre les besoins exprimés. Des aménagements pour le stationnement des deux roues seront également prévus. Cette place située en bordure de l'avenue Jean Jaurès permet d'ouvrir le quartier sur sa desserte principale, de le rendre plus perméable fonctionnellement et visuellement, tout en assurant une distribution équilibrée du stationnement entre marché, gare et visiteurs de la fonction tertiaire. Le traitement de la place mettra en valeur l'équilibre entre l'espace minéral de stationnement, le traitement paysagé (hautes tiges et arbustifs) et le traitement piétonnier par la qualité des revêtements de sol et du mobilier urbain.

PLACE K : Cette place piétonne est projetée en complément de la place E, espace viaire de retournement de la voie CD. Sa fonction est d'assurer la relation entre l'espace urbain de la gare et l'espace urbain du coeur de la ZAC. Elle recevra les aménagements nécessaires au franchissement de la dénivellation de terrain de manière confortable et esthétique entre le niveau du terrain naturel et le trottoir de l'avenue Jean Jaurès, soit environ 4,50 mètres. L'ouverture de cet espace sur l'avenue Jean Jaurès permet de désenclaver et de rompre la confidentialité des accès à la fonction tertiaire. D'une largeur de 30 mètres minimum, elle sera aménagée (revêtements de sol, plantation, mobilier etc...) en espace piétonnier dominant. Les aménagements permettront en outre de desservir les parc de stationnement privés et les livraisons des opérations mitoyennes.

ARTICLE III : EQUIPEMENT PUBLIC DE SUPERSTRUCTURE

Il est prévu la réservation d'une emprise foncière de 2000 mètres carrés environ dans l'îlot ZC3 pour la réalisation d'un groupe scolaire de 6 classes. Ce terrain est desservi par la voie FG afin de garantir une desserte aisée et la sécurité des enfants.