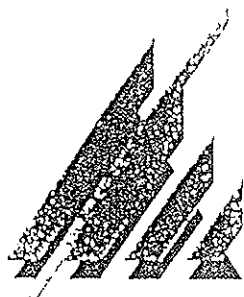


# COMMUNE DE NOYAREY



GRENOBLE ISERE DÉVELOPPEMENT

## PARC D'ACTIVITES DU RUISSET

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE

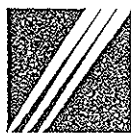
# R . A . Z .

MAITRE D'OUVRAGE



G.I.D.  
1, pl. Firmin Gautier  
38028 Grenoble cedex  
tel : 76 70 97 97  
fax 76 48 07 03

MAITRE D'OEUVRE



D.D.E. 38  
1, rue Jules Flandrin  
38000 Grenoble  
tel : 76 42 30 90  
fax 76 51 59 11

ARCHITECTE  
avant modif.

SARL PACIFIC  
30 Quai de France  
38000 Grenoble  
tel : 76 50 34 74  
fax 76 50 93 94

ARCHITECTE  
après modif.



SARL d'Architecture  
R.L. MATHONNET  
12, bd Edouard Rey  
38000 Grenoble  
tel : 76 87 97 09  
fax 76 87 97 07

JANVIER 1992

## CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée aux activités tertiaires commerciales artisanales, industrielles et aux installations de la 2ème et 3ème classe soumises à déclaration et à autorisation.

Elle comprend trois secteurs ZA et deux ZAa dont la délimitation correspond aux activités existantes.

## SOMMAIRE

### SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ZA 1 - Type d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous condition.

Article ZA 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZA 3	Accès et voirie
Article ZA 4	Desserte par les réseaux
Article ZA 5	Caractéristiques des terrains
Article ZA 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.
Article ZA 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article ZA 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article ZA 9	Emprise au sol des constructions
Article ZA 10	Hauteur des constructions
Article ZA 11	Aspect extérieur
Article ZA 12	Stationnement des véhicules
Article ZA 13	Clôtures, espaces libres et plantations.

### SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA 14	Possibilités d'occupation du sol
Article ZA 15	Dépassement de la surface du plancher H.O.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article ZA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 1 - Les bâtiments destinées à recevoir des activités tertiaires, commerciales, artisanales et industrielles.
- 2 - Les locaux à usage d'habitation s'ils sont liés à l'activité de l'Entreprise pour la surveillance ou la sécurité des locaux par nécessité absolue, auquel cas il seront incorporés aux bâtiments projetés. La surface maximum sera de 10% de la SHON réservée aux activités, sans toutefois excéder 80 m<sup>2</sup> habitables.
- 4 - Dans le secteur ZAa, l'extension ou la reconstruction des bâtiments existants dans les conditions fixées aux articles ZA2 à ZA 15.

### Article ZA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- 1 - Les établissements industriels classés en 1ère classe soumis à autorisation.
- 2 - Les terrains de camping ou de caravaning.
- 3 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 4 - Les locaux à usage d'habitation autres que ceux autorisés à l'article ZA.1
- 5 - Les abris de jardin et garages isolés et toute construction annexe même provisoire.
- 6 - Les dépôts et stockage de toute nature à l'air libre. Toutefois, il pourront être tolérés dans la mesure où des écrans convenablement traités seront aménagés sur le pourtour, après accord de la Commune.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ZA.3 - ACCES ET VOIRIES

Suivant les dispositions du P.A.Z. (Plan d'Aménagement de Zone).

Chaque îlot est desservi par les infrastructures publiques réalisées par l'Aménagement de la Z.A.C.

.i;

#### ARTICLE ZA.4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

##### 1 EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, sur la conduite réalisée par l'Aménageur de la Z.A.C.

##### 2 ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines aux points de raccordement du réseau collectif d'assainissement réalisé par l'Aménageur de la ZAC. Celui-ci est de type séparatif.

##### 3 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les raccordements aux réseaux seront exécutés en souterrain et raccordés aux points de pénétration réalisés par l'Aménageur de la ZAC.

La demande de permis de construire devra faire ressortir les besoins en électricité.

##### 4 LES RESEAUX AERIENS sont interdits.

#### ARTICLE ZA.5 - CARACTERISTIQUE DU TERRAIN

Sans objet.

#### ARTICLE ZA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions seront implantées à une distance minimum de 7 mètres des limites d'emprise de la voie de desserte publique. Le long du chemin de l'île de Cordey, la limite des constructions sera à 12 m de l'axe du chemin.

ARTICLE ZA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions devront être implantées suivant les indications ci-dessous :

Par rapport aux limites de la Z.A.C. :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de limite de Zone qui en est le plus rapprochée doit être :

- au moins égale à 5 m.
- jamais inférieure à la moitié de la hauteur des bâtiment.

Limites d'application de la règle :

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

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions pourront être édifiées en mitoyenneté sur une seule limite. Dans ce cas elles devront respecter les règles de protection incendie. Une distance de  $H/2$  avec un minimum de 5,00 m sera imposée pour les constructions que ne sont pas en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments actuellement existants à l'intérieur des secteurs ZAa sauf pour les extensions ou reconstructions en cas de sinistre.

Article ZA.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 5 m.

Cette implantation doit répondre aux normes concernant la lutte contre l'incendie.

Limites d'application de la règle

Cette règle s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m. de dépassement.

## ARTICLE ZA.9. - EMPRISE AU SOL

Sans objet

## ARTICLE ZA 10. - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13,00 mètres. Au-dessus des hauteurs maximales ci-dessus ne peuvent être construits que les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

## ARTICLE ZA 11. - ASPECT EXTERIEUR

- est applicable l'Article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

"Le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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".

### Volumes

Rechercher des volumes simples n'impliquant pas une transformation de la topographie. Les couvertures seront réalisées en terrasse ou par des toitures à faible pente, bordées par un acrotère faisant apparaître un couronnement horizontal, homogène avec les toitures terrasses. Des adaptations pour intégration de capteurs solaires pourront être acceptées après concertation, ainsi que pour des lanterneaux d'éclairage zénithal, sheds, etc ...

### Couleurs et matériaux

Les couleurs des matériaux de construction et couverture seront en harmonie avec l'environnement et soumises à l'avis de l'Architecte coordinateur de la Z.A.C. et l'Architecte conseil de la Commune.

## Divers

La publicité est interdite. Seuls les enseignes, lettres, titres ou raison sociale sont autorisés en façade, à l'exclusion de toute implantation sur toiture, et devront avoir l'accord de la Commune. Les constructions à usage de dépôts, garages à bicyclettes ou à deux roues, locaux techniques seront obligatoirement intégrés au volume général.

Avant tout dépôt de permis de construire un dossier préalable (de type avant-projet sommaire devra être soumis, pour avis au Comité d'Agrément).

## ARTICLE ZA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour chaque lot, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer sur la parcelle même le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement d'une part, et des véhicules des visiteurs et de son personnel d'autre part..

Le stationnement sera au minimum :

- 2 aires de stationnement pour 3 emplois.
- Pour les bureaux : 1 emplacement/25 m<sup>2</sup> de surface utile.
- Pour les surfaces commerciales : 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> de la surface de vente.

Le stationnement et l'arrêt temporaire sur la voie publique sont interdits.

## ARTICLE ZA.13 - CLOTURES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Clôture

Les clôtures le long des voies publiques ne sont pas souhaitées. Elle peuvent toutefois être réalisées si la nécessité de protection est justifiée. Dans ce cas, seront utilisées des clôtures édifiées comme ci-après :

- Murette d'une hauteur de 0,45 m par rapport au niveau du bord de chaussée.
- Grille ou grillage, maille carré ou rectangulaire, de 2,00 m de haut maximum y compris murette, fixé sur poteaux, recouvert de plantes grimpantes ou masqué par des plantations type forestier.
- Les haies en limites séparatives seront réalisées d'une manière identique et seront indiquées dans le cadre du plan paysager qui sera joint à tout dossier de permis de construire.
- Portails : d'une conception simple sans décoration ni moulures.

### Espaces libres

La totalité de la surface non construite du lot, hormis les espaces nécessaires aux accès et au stationnement sera traité en espaces verts.

Dans tout les cas, il sera précisé à partir de la limite du domaine public, une bande d'une profondeur minimale de 2,00 m, traitée en surface gazonnée et plantée.

### Plantations

Les boisements ou arbres existants doivent être respectés. Il seront protégés par une protection efficace qui sera obligatoirement installée avant le commencement des travaux à l'aplomb des parties aériennes des végétaux.

Si pour des raisons techniques dûment reconnues et après visite et avis de services municipaux concernés, des arbres d'un diamètre supérieur à 20 cm doivent être abattus, ils seront remplacés par un nombre égale à 3 arbres de haute tige à planter sur la parcelle.

Il devra se trouver sur la parcelle un nombre d'arbres en proportion minimale d'une arbre pour 30m<sup>2</sup> d'espaces résiduels sachant que les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 4 véhicules au moins.

## **SECTION III POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### ARTICLE ZA.14 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors oeuvre nette est de :

60 000 m <sup>2</sup>	pour le secteur ZA n° 1
52 000 m <sup>2</sup>	pour le secteur ZA n° 2
25 000 m <sup>2</sup>	pour le secteur ZA n° 3
32 000 m <sup>2</sup>	pour le secteur ZAa n° 1
52 000 m <sup>2</sup>	pour le secteur ZAa n° 2

### ARTICLE ZA. 15- DEPASSEMENT DE LA SURFACE DE PLANCHER H.O.

Sans objet.