

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU BOIS DE CITRY - ZONE UZCI

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond à la ZAC du Bois de Citry.

Elle est affectée à une vocation principale de camping-caravanage-bungalows et comprend notamment :

- la construction d'habitations légères de loisirs.
- l'aménagement de sites de camping ou de caravanage.
- les équipements communs d'accompagnement.
- Les équipements récréatifs et de services liés au camping-caravanage et habitations légères de loisirs.

Il s'agit d'une zone boisée identifiée comme réservoir de biodiversité par la carte Trame verte et bleue intégrée dans l'OAP Environnement.

Cette zone comprend notamment :

- une mare identifiée en secteur Nzh (voir zone N) sur les documents graphiques (pièce N°6).
- des éléments de paysage (frange boisée existante) protégée au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation à caractère de résidence principale.
- Les constructions à destination industrielle et d'artisanat.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

2- Voirie

Les voies de desserte des sites de camping, caravanage et habitations légères de loisirs réalisées en boucles ne devront pas emprunter les allées boisées figurées aux documents graphiques, ces allées pouvant être traversées ponctuellement par les voies de desserte interne de la zone.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre celles mentionnées dans les dispositions communes à toutes les zones, les occupations et utilisations du sol doivent être desservies dans les conditions suivantes :

Assainissement

La réalisation de tout réseau est interdite sauf ponctuellement le long ou en bordure des allées boisées à conserver indiquées sur les documents graphiques.

Eaux pluviales

Il est nécessaire de mettre en place un pré traitement adapté à la surface de chaque aire de stationnement comprenant plus de 10 emplacements consistant en un abattement des pollutions de toutes natures par des systèmes simples de traitement (ne visant pas seulement les hydrocarbures).

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

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les sites de camping-caravanage seront implantés de manière à ne pas être perçus en enfilade depuis les voies de desserte interne, ces voies devant offrir une image à forte dominante boisée naturelle.

A l'intersection de deux voies, pour sauvegarder la bonne visibilité, l'implantation des constructions et des emplacements de camping caravanage se feront en respectant un recul d'au moins 5 m par rapport aux bords des voies en intersection.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées dans les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones et par les dispositions spécifiques suivantes :

Les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites séparatives de propriété, soit avec un retrait minimal de 0,50 m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La disposition spécifique ci-dessous déroge aux dispositions communes à toutes les zones :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones ainsi que les dispositions spécifiques suivantes :

1-Aspect extérieur des constructions

Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, les silos de stockage des matériaux de combustion etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux ou leurs annexes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Adaptation au sol des constructions

Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.

Sont interdits les dépôts de terre de déblai ou les mouvements de sol établis pour constituer des talus autour de la construction dans le but de masquer une surélévation.

Façades

Les façades des habitations doivent être simples et de préférence en bois.

Parements extérieurs

Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.

Toitures

Néant

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

2-Aménagement des abords des constructions

Les clôtures

Il s'agira de préférence de clôtures perméables entre les propriétés (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Les clôtures périphériques seront intégrées dans le traitement des lisières boisées ou constituées par des haies végétales adossées ou non à un grillage.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones.

Le stationnement des véhicules lié aux sites d'implantation des habitations légères de loisirs, des caravanes ou camping doit être assuré à raison d'une place par site sous forme de stationnement à l'air libre.

La zone ne comportera pas d'autres zones de stationnement à l'exception des places réservées aux véhicules de service dans l'emprise des équipements communs de la zone, à raison de deux places par équipement.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération, ou sur des emprises spécifiques.

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES SITUEES EN Z.A.C.

ZONE UZCI

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres et plantations doivent être conformes aux dispositions communes à toutes les zones lorsqu'ils sont concernés et aux dispositions spécifiques suivantes :

La structure interne du Bois de Citry

Les grandes allées et leurs bordures boisées seront maintenues en conservant les essences et les sujets les mieux adaptés au nouvel équilibre phytosanitaire.

La structure externe du bois

Les lisières du bois seront préservées ou renforcées par la plantation d'arbres en baliveaux, de manière à maintenir la perception visuelle boisée depuis l'extérieur du bois.

L'épaisseur de cette frange périphérique devra être suffisante pour permettre la survie du peuplement de ces lisières.

Toute destruction d'arbre ou d'une surface arborée devra être compensée par la replantation dans cette ZAC d'un nombre égal d'arbres ou par une surface arborée au moins égale.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher totale ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-dessous.

Tableau récapitulatif des surfaces constructibles :

Nombre de sites	TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
300	Habitations légères de loisirs	15.000 m ²
295	Camping-caravanage	
	Equipements communs	700 m ²
	Equipements récréatifs et de services	8 000 m ²
	Equipements commerciaux	2 000 m ²
	Total	25 700 m ²

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions communes à toutes les zones sont complétées par les dispositions spécifiques ci-dessous :

Un ou plusieurs locaux de stockage des déchets ménagers suffisamment dimensionné en fonction des besoins, devront être aménagés pour tout type de construction.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones.