

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZAC DU PRE DE CLAYE - ZONE UZPC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone a une vocation mixte permettant d'accueillir principalement :

- De l'habitat.
- Du commerce.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend notamment des mares, identifiées en secteur Nzh (voir zone N) sur les documents graphiques (pièce N°6).

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 industrielle.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article 2 de la zone UZPC.

Sont notamment identifiés sur le plan de zonage des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

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

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

- « La globalité des constructions neuves à destination de logements (hors les résidences sociales et hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme), comportera au minimum 20 à 30% de logements locatifs sociaux familiaux selon une spatialisation et une répartition définies par le plan de mixité sociale N°6m intégré dans les documents graphiques du PLU (pièce N°6).

Ce pourcentage de logements sociaux y compris les résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme) sera de 30% minimum (20 à 30 % minimum de logements sociaux familiaux à répartir selon le plan de mixité sociale N°6m et le complément en résidences sociales).

Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une opération sera limité à 50.

- Les résidences sociales et les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme auront une capacité maximum de 140 logements par opération.
En cas d'opérations groupées de logements sociaux familiaux et de résidences sociales (hors les résidences étudiantes visées à l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme) la capacité globale de l'opération sera limitée à 140 logements.
- Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche.
L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

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 UZPC

- L'ensemble de ces dispositions s'applique également à toute nouvelle opération à destination de logement intervenant en densification et / ou en extension des secteurs identifiés par le plan de mixité sociale.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les équipements et locaux techniques (dont notamment ceux rendus nécessaires pour le réseau de chaleur...) permettant la desserte énergétique des constructions, sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.
- Les extensions des surfaces de planchers liées aux logements individuels et des volumes existants (hors aménagements des combles existants) ainsi que les annexes directement liées aux constructions autorisées (chaufferie, abris de jardin, etc. hors garage et piscine) dans la limite totale de 30 m² par logement, (calculés par rapport au PC initial) et dès lors qu'elles sont conformes au plan « d'extension et annexes » figurant au permis de construire du bâtiment initial.
- Toutefois un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis de construire initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte la surface de plancher autorisée ci-dessus.

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 :

1- Accès

Sont autorisés les accès directs de tout lot sur les voies secondaires de la zone. Les piquages sur les voies primaires seront arrêtés en accord avec les futurs gestionnaires de ces voies.

2- Voirie

La conception générale du réseau de voirie s'attachera à éviter les voies en impasse. S'il en subsiste, elles devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE 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

Tout rejet polluant est interdit dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques n°6 (mares).

Dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur ou de froid public ou privé, le raccordement à ces réseaux est obligatoire pour les opérations de plus de 2 logements et les hôtels.

Ce raccordement est imposé pour les bureaux commerces, artisanat si la consommation prévisionnelle excède 15KWh/m²/an.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES 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 constructions peuvent s'implanter:

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques.
- Soit en retrait de l'alignement des voies ou emprises publiques.
En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m. Des retraits inférieurs à 1.50 m pourront être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0.20 m.

Au-dessus des voies publiques des constructions pourront être édifiées.

Les piscines doivent être implantées à l'arrière des constructions principales avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin hors margelle.

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 :

1- Par rapport à toutes les limites séparatives, les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 2,00 m.

Une implantation variant entre 0.2 m et 2.00 m de la limite séparative pourra ponctuellement être autorisée pour des raisons architecturales, soit en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance, pavés de verre ou une porte d'accès pleine, soit si l'implantation du bâtiment voisin est à plus de 12 m.

2- Cas particuliers des annexes :

Toute construction principale pourra comporter des annexes sous réserve du respect des conditions suivantes :

- En retrait ou en limites de propriétés. En cas de retrait celui-ci sera de 1 m minimum.
- Sous réserve pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements du respect du plan « d'extensions et annexes » figurant dans le permis de construire du bâtiment initial et visé à l'article 2. Néanmoins un projet d'annexe non prévu par le permis initial pourra être accordé dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les conditions fixées à l'article 2.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux piscines : retrait de 3,00 m minimum, mesuré à partir du bord du bassin hors margelle.

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

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

Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes d'utilité publique et les contraintes d'urbanisme fixées et précisées aux annexes pièces n°8b et 6.g.

Constructions courantes

La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîtage) des constructions courantes est fixée par les cotes altimétriques du terrain avant travaux exprimées en niveau NGF ci-après :

- Bâtiments à toiture-terrasse : +152.00 NGF.
- Bâtiments avec combles : + 155.00 NGF.

La hauteur des immeubles d'habitation ne pourra excéder R+ 5 niveaux. Des sur hauteurs ponctuelles sont autorisées pour des raisons architecturales.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise à partir du point moyen de sections de 10 m mesurée dans le sens de la pente (cf schémas dans les dispositions générales)

Constructions et éléments architecturaux exceptionnels

- On entend par constructions exceptionnelles toutes les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements privés de type culturel, les lieux de spectacle et de culte privés, le centre commercial régional, les sièges sociaux nationaux et internationaux d'entreprises.
- On entend par éléments architecturaux exceptionnels les éléments de signal remarquables.
- La hauteur des constructions exceptionnelles et des éléments architecturaux pourra dépasser la hauteur des constructions courantes sans excéder les limites fixées par les annexes pièces n°8b et 6g.

Annexes

Les annexes ne pourront dépasser une hauteur totale de 3 m mesurée à l'égout du toit quand elles auront une toiture à pentes. En cas de toiture terrasse, cette hauteur sera mesurée à l'acrotère et pourra être portée à 4m maximum.

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, etc.. seront intégrées dans la conception des bâtiments principaux.

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

Toiture

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situés sur les toitures devront apparaître sur la demande de permis de construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Parements extérieurs

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

La modénature des façades sera déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit.

2- Aménagement des abords des constructions

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.

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP devront être végétales ou perméables à la petite faune (pas de grillages à mailles fines).

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues par les dispositions communes à toutes les zones.

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 :

Les espaces libres

Tous les espaces libres autres que ceux affectés aux voies et cheminements piétons seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 m de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.

Ces espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des espaces publics paysagers.

Ces espaces libres représenteront 20 % minimum d'espaces verts hors toiture végétale.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite à proximité immédiate des mares.

Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants.

Les aires de stationnement

Elles seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et devront s'intégrer au paysagement de l'opération. Pour les places couvertes, cette règle n'est pas applicable.

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres.

ARTICLE -14 – SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher globale maximum autorisée pour la zone UZPC hors équipements publics et privés est de 256 000 m². Elle est ainsi répartie :

- Habitation : 250 000 m².
- Commerces: 6 000 m².
- Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : non réglementé.

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 :

Dans les zones de développement prioritaire du réseau de chaleur, les bâtiments visés à l'article 4 devront respecter au minimum la RT en vigueur.

Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par l'aménageur sur le domaine public.

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

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