

Titre II – Dispositions applicables aux îlots A3-H3-B3-C3

Caractère et vocation des îlots

Ces îlots affectés à une vocation principale d'habitat comprendront :

- la construction de maisons individuelles,
- la construction d'habitations collectives,
- l'implantation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure (scolaires, sportifs, sociaux, culturels, administratifs, espaces verts et plans d'eau),
- la construction de commerces bureaux et activités induites par l'habitat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article I.1 : types d'occupation du sol interdits

Sont interdits :

Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 à l'exception des installations classées (au sens visé précédemment) liées à l'activité de l'agglomération (parc de stationnement, chaufferie d'immeuble, laverie atelier de réparation automobile n'excédant pas 500 m² de surface de plancher hors œuvres, etc...) où si elles constituent des activités artisanales inscrites au répertoire des métiers d'une superficie de plancher hors œuvre inférieure à 300 m² ;

- les parcs d'attractions ;
- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ;
- toutes lignes aériennes, de quelque nature que ce soit ;
- les terrains de camping et caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes ;
- les constructions provisoires ou à caractère précaire ;
- les bâtiments d'exploitation agricole.

Article I.2 : types d'occupation du sol autorisés ou soumis à des conditions particulières

Sont autorisées, sous réserve des possibilités maximales d'occupation du sol définies par l'article I.14, les constructions,

- de tout ou partie d'un programme devant être réalisé sous forme de lotissement sous réserve de l'obtention des autorisations administratives préalables sur une composition d'ensemble,
- de maisons individuelles et d'habitations collectives,
- de commerces, bureaux et activités induites par l'habitat,
- d'équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Nonobstant les dispositions de l'article I.1 ci-dessus peuvent être autorisées :

- les annexes directement liées aux constructions autorisées (garages, chaufferies, abris de jardins, poteaux EDF, etc...),
- les constructions et installations liées au fonctionnement, à l'entretien et au gardiennage des équipements publics,
- les installations de chantier nécessaires à la réalisation de la zone,
- les installations provisoires d'équipements publics tels que ; classes mobiles, installations sportives, terrains d'entraînement, etc...

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article I.3 : accès et voirie

a) accès :

Les accès directs de tout bâtiment sur les voies publiques dénommées VPN et VPO – X5 et Y7 et inscrites aux documents graphiques n°1 et n°2 du PAZ sont interdits.

Pour les autres voies publiques et privées, figurées ou non aux documents graphiques n°1 et n°1 du PAZ, les accès directs seront autorisés.

b) voirie :

Les voies principales à créer, non figurées aux documents graphiques auront une largeur d'emprise minimum de 8 mètres avec une chaussée de 5 mètres.

Sur ces voies pourront être branchées des voies plus étroites d'une emprise minimale de 5 mètres.

Toutefois cette largeur pourra subir des adaptations qui seront étudiées en fonction de l'importance du trafic.

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

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

Article I.4 : desserte par les réseaux

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution.

2 – Assainissement

a) eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain, devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

Article I.5 : caractéristiques des parcelles

Néant.

Article I.6 : implantation par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions devront respecter les zones non aedificandi définies au document graphique du PAZ intitulé « 214 n°5 plan des servitudes et contraintes ».

En bordure des autres voies publiques et privées figurées ou non aux documents graphiques du PAZ les constructions pourront être implantées à l'alignement.

A l'intersection deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures devront respecter un plan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 3 mètres.

Article I.7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées :

- soit en mitoyenneté d'une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives,

La marge de reculement des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à 4 mètres.

Dans tous les cas, les vues directes des pièces principales d'habitation ou de travail entre deux bâtiments situés de part et d'autre d'une limite séparative, ne pourront être inférieures à une distance égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8 mètres.

Article I.8 : implantation des constructions sur une même propriété ou un même fond

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard (1) soit au moins égale à :

- la hauteur de façade de la construction la plus élevée en vis-à-vis direct avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des baies principales assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Obstacles de peu d'emprise tels que souches de cheminées, gaines d'ascenseurs, etc... exclues.

Article I.9 : emprise au sol des constructions

Néant.

Article I.10 : hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions ne pourront pas dépasser :

- dans l'îlot A3 : R + 6 niveaux
- dans l'îlot H3 : R + 5 niveaux
- dans l'îlot B3 : R + 7 niveaux
- dans l'îlot C3 : R + 7 niveaux

Article I.11 : aspect des constructions et clôtures

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

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

Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantation, etc...).

Les clôtures sont interdites à l'exception de celles entourant les jardins privatifs des logements individuels ou rez-de-chaussée d'immeuble ou celles indispensables au fonctionnement des équipements publics. Dans ce cas, elles seront constituées par des haies végétales adossées ou non à un grillage posé sur piquet métallique situés à l'intérieur de la parcelle.

La hauteur totale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,80 m.

Dans certains cas, lorsque le plan masse affirmera le caractère urbain du projet, elles pourront être constituées par les murs de 1,80 mètre de hauteur maximum traités de la même manière que les façades des logements.

Article I.12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des logements, activités et équipements publics devra être assuré en dehors des voies principales, sauf dans le cas d'aménagements particuliers réalisés le long de ces voies.

Besoins en stationnement

a) Besoins en stationnement

- une place de voiture par logement sous forme de garage couvert,
- une place de voiture par logement sous forme de stationnement à l'air libre,
- 0.1 place par logement sous forme de stationnement à l'air libre pouvant être banalisée sur la voirie tertiaire.

b) Logements collectifs

- 1 place de voiture par logement sous forme de garage couvert,
- 0.5 place de voiture sous forme de stationnement à l'air libre.

Il ne sera exigé qu'une place de stationnement à l'air libre par studio.

c) Activités (commerces, équipements généraux et de services)

- 5 places pour 100 m² de surface de planchers hors œuvre de commerces et d'artisanat,
- 2 places pour 100 m² de surface de planchers hors œuvre de constructions à usage de bureaux.

Article I.13 : espaces libres – plantations – espaces verts

Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux placements.

Tous les espaces non construits, autres que ceux affectés aux voies et parkings, seront traités en jardins plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Dans chacun des îlots, la superficie d'espaces libres devra représenter au minimum 10 % de la superficie des terrains affectés à la construction de logements.

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

. Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation, éclairage public, seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics.

. Les aires de jeux seront localisées de préférence dans les espaces extérieurs plantés et comporteront des installations pour les petits enfants telles que bac à sable, etc....

Dans le cas de parkings construits en sous-sol la dalle supérieure du parking pourra recevoir ces aires de jeux.

Les aménagements devront comprendre les gardes corps et des plantations d'arbustes.

. Les espaces verts aménagés ou boisés, figurés au document graphique n°2 du PAZ seront aménagés en jardin ou parc public et entretenus.

Toute suppression d'arbre, l'enlèvement d'arbre d'alignement, l'abattage d'arbres le long des voies publiques ou privées est interdit.

Tout arbre abattu pour les besoins impératifs des travaux d'aménagement sera remplacé.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article I.14 : possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher développée hors œuvre nette totale (1) des logements et activités induites ne pourra dépasser :

Dans l'îlot A3 : 120 000 m² (2)

Dans l'îlot H3 : 18 000 m²

Dans l'îlot B3 : 87 000 m² (3)

Dans l'îlot C3 : 89 000 m² (4)

Soit un total de 314 000 m² pour l'ensemble de la ZAC.

(1) – calculée suivant les dispositions de la circulaire n°77.170 du 28 novembre 1977,

(2) – dont 1 500 m² de commerces et 4 000 m² de bureaux,

(3) – dont 1 000 m² de commerces,

(4) – dont 500 m² de commerces et 4 000 m² de bureaux.

Les surfaces de plancher développées hors œuvre relatives aux équipements publics de superstructure ainsi qu'aux LCR ne sont pas comptées dans le tableau ci-dessus.

Article I.14 bis : locaux collectifs résidentiels (LCR)

Les surfaces maximums ci-dessus n'incluent pas les surfaces affectées aux LCR aux termes de la réglementation en vigueur (actuellement 0.75 m² habitable par logement).

En fonction du parti général d'architecture et d'éventuelles contraintes de coût de construction (localisation hors pied d'immeuble) l'aménageur pourra :

- soit procéder lui-même à la réalisation de LCR à l'échelle de plusieurs programmes,
- soit faire réaliser par un seul constructeur des surfaces de LCR correspondant à plusieurs programmes.

Dans les deux cas, l'aménageur s'assurera que les financements publics perçus par les constructeurs au titre des LCR seront intégralement affectés à la réalisation de locaux de ce type.

Article I.15 bis : dépassement de la surface de plancher développée hors œuvre maximale

- Logements collectifs et activités induites : NEANT.
- Logements individuels :

Des modifications, extensions ou aménagements de combles pourront être autorisées dans la limite de 15 % de la surface totale hors œuvre du logement individuel considéré.

Le projet d'extension devra s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment existant.