ZONE II AU i
ZAC DE LA MALAMOUSQUE – PORT DU ROY

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone vocation principale d'habitat, non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires dans le cadre d'opérations d'ensemble.

L'objectif de la commune est de réaliser sur ce secteur un nouveau quartier à dominante résidentielle sous forme de création d'une cité lacustre, avec pour objectifs le développement d'une offre nouvelle et originale d'habitat dans une urbanisation de qualité et renouant le lien d'identité entre la ville et l'eau, dans le souci affirmé du respect de l'environnement.

Cette opération sera réalisée sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté.

On distingue au sein de la zone deux types de secteurs constructibles :

- **Illot A** : constructions groupées en bande.

- **Illots B et C** : constructions sur lots de moyenne densité.

Outre le présent règlement, cette opération devra être compatible avec les dispositions générales et particulières à la zone du P.A.D.D ainsi qu'avec les documents graphiques du P.L.U.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article II AUi 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article IIAUi ci-dessous, et en particulier :

- Les installations nécessaires pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article précédent.

- Les campings

- Les terrains de stationnement des caravanes

- Les parcs résidentiels de loisirs

Article II AUi 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions autorisées ci-dessous devront respecter les deux conditions suivantes :

- Les sous faces de plancher devront être une côte supérieure à celle des plus hautes eaux connues ou des côtes d'inondation indiquées par les études hydrauliques avec un minimum de 1,50 m NGF,

- Un véritable niveau refuge (R+1) est imposé sur tout ou partie de la construction avec une SHON minimum de 25 m2.

Sont admis sous certaines conditions (détaillés ci-après), en compatibilité avec les principes d'aménagement de la zone précisés par le P.A.D.D. et les documents graphiques du P.L.U.

- Les constructions et installations à usage d'habitation (et leurs annexes),

- Les constructions et installations à usage de bureau, de services et de commerce compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- Les équipements collectifs.

Rappel : A l'intérieur des périmètres de ZAC, conformément à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consenti par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article II AUi3 - Accès et voirie.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent répondre à l'importance et la destination des immeubles à desservir et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité (défense incendie, protection civile, stationnement).

Les accès doivent en outre respecter l'écoulement d'eau de la voie publique.

Article IIAUi 4 - Desserte par les réseaux

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

- **Eau potable** :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation vers un exutoire approprié.

- **Electricité - Téléphone :**

Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisées en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les aménageurs, lotisseurs ou promoteurs.

Article II AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article II AUi 6 - Implatation des constructions par rapport aux emprises publiques

Illot A

Les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise du domaine public, en compatibilité avec les documents graphiques du P.L.U (zonage et P.A.D.D).

Illot B et C

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies publiques et peuvent être implantées en limite de l'emprise du domaine public existant ou projeté, en compatibilité avec les documents graphiques du PLU (zonage et PADD).

Article II AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

llot A

Les constructions accolées ou en bande sont autorisées. Elles sont implantées de manière compatible avec les documents graphiques du P.L.U (zonage et P.A.D.D).

llots B et C

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions accolées sont autorisées.

Article II AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

Sur une même propriété, les constructions peuvent être implantées librement les unes par rapport aux autres.

Article II AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article II AUi 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) n'excédera pas 12m au faîtage.

llot A

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 9 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au faîtage, comptée à partir du terrain après terrassement. Un édicule escalier, traité en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment est autorisé, par construction, afin de permettre l'accès à la toiture.

llots B et C

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage, comptée partir du terrain après terrassement.

Article II AUi 11 - Aspect extérieur

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage agricole. Elles ne sauraient, les cas échéant, faire face à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité

- **Le volume**

Les volumes des constructions devront rester simples.

Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la constitution les matériels utilisés.

- **La toiture**

La pente des toitures ne pourra excéder 30 %.

Elles seront exécutées en tuiles canal de la teinte traditionnelle du pays.

llot A

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment.

llots B et C

Les toitures terrasses sont autorisée, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment et que leur surface n'excède pas 30 % de l'emprise au sol de la construction.

Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

- **Les façades**

Les percements : de façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins de la façade être plus importants que les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

Les menuiseries extérieures : elles seront peintes de préférence, en harmonie avec la couleur des enduits.

- **Les clôtures**

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Elles doivent permettre le libre écoulement des eaux.

Article II AUi 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré sur des emplacements prévus à cet effet, en compatibilité avec les documents graphiques du PLU (zonage et PADD).

Il est exigé :

1 - Pour l'habitation :

Ilot A : une moyenne de 1,5 place de stationnement par logement. Toutefois, dans le cadre des opérations d'ensemble, ces places pourront être réalisées à l'intérieur ou à l'extérieur des lots et seront comptabilisées globalement par opération.

Ilots B et C : 2 places de stationnement par logement à réaliser sur chacun des lots à bâtir.

2 - Pour les activités :

1 place de stationnement au moins pour 100 m2 de surface hors œuvre nette créée.

Article II AU i 13 - Espace libre et plantations.

L'aménagement paysager de la zone devra être compatible avec les orientations et principes du P.A.D.D et des documents graphiques du P.L.U, notamment en ce qui concerne la localisation des espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IIAUi 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher développée hors œuvre nette autorisée est fixée comme suit :

- llot A : 30 000 m2
- llot B : 9 000 m2
- llot C : 8 500 m2