CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE "C"

Article 35 : Définition de la zone

La zone "C" est une zone urbaine destinée essentiellement aux ensembles de logements collectifs sous forme d'immeubles orientés discontinus s'ouvrant sur des espaces communs devant être aménagés en tant qu'espaces verts, de loisirs et de sports à l'air libre, avec des places de parkings en surface ou en sous-sol. Chaque appartement devra disposer d'au moins deux façades sur ces espaces libres.

Dans la zone "C", peuvent s'adjoindre aux logements, des activités commerciales de proximité, des bureaux, des activités tertiaires et des équipements hôteliers, réalisés indépendamment des unités d'habitation. Des activités commerciales de proximité non nuisantes peuvent être autorisées au RDC des immeubles donnant sur des voies d'aménagement et des principales artères dont l'emprise est supérieure ou égale à 20m.

Toutefois pour les opérations de logements sociaux générant une densité supérieure ou égale à 500 logements l'implantation d'un noyau de vie indépendant des unités d'habitation sur une surface minimale de 500m² est obligatoire.

Les surfaces constructibles doivent être valorisés sous forme d'ilot ouvert afin de créer des échappées visuelles vers l'espace public. Afin de favoriser des continuités vertes au sein des cœurs d'îlots, les continuités de façades des constructions génèreront un principe d'implantation à l'alignement partiel sur un maximum de 60% du linéaire des façades des constructions ou un minimum de 3 blocs.

La réalisation d'un programme de logements sociaux doit impérativement observer le respect du principe de la mixité sociale. La composante « logements sociaux » ne doit pas dépasser 60% du nombre total des unités produites au niveau de l'opération envisagée. Dans le cas où le pourcentage de logements sociaux est revu à la baisse, une majoration de la surface hors œuvre nette SHON pourrait être accordée conformément aux prescriptions prévues à l'article 14 du présent règlement.

Dans le secteur "C4s" longeant l'autoroute urbaine des opérations mixtes comportant des activités commerciales, tertiaires et hôtelières, sont fortement encouragées.

En plus des règles fixes imposées dans la zone "C", des majorations peuvent être générées par l'application des règles alternatives conformément aux dispositions figurant au chapitre III du présent règlement.

La zone "C" comprend quatre secteurs: "C3", "C3s2", "C4s" et "C5s".

Toutefois dans le secteur "C5s" il est possible de réaliser des ensembles de logements collectifs de type "C3s" ou "C4s".

Dans le secteur "C3s2", les opérations de logements collectifs comporteront des ensembles de type "C3" sur 60% de l'opération et de type "C2" sur les 40% restants.

Les dispositions règlementaires du secteur "C2" sont indiquées dans le présent règlement afin de répondre à l'objectif de la mixité sociale appliquée aux zones urbaines de type D (secteurs D1, D3 et D4).

Article 36: Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans la zone "C":

- Tous les établissements industriels de toutes catégories et les dépôts de toutes natures;
- Les constructions à caractère provisoire, campings et les caravanings ;
- Les dépôts et les entrepôts sauf dans les noyaux d'équipements où leur surface ne doit pas dépasser 300m²;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les caves directement liées aux logements situés au rez-de-chaussée des constructions.

Article 37 : Constructibilité des parcelles

Dans la zone C, le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit :

- 1 pour le secteur "C2";
- 1,2 pour le secteur "C3";
- 1,3 pour le secteur "C4s";
- 1,4 pour le secteur "C5s".

La surface maximale constructible au sol par rapport à la surface de la parcelle privative de terrain est limite par des pourcentages d'emprise au sol de la façon suivante :

AGENCE URBAINE

- 40% pour le secteur "C2";
- 35% pour le secteur "C3";
- 30% pour le secteur "C4s";
- 25% pour le secteur "C5s".

Le coefficient d'occupation du sol et la surface maximale constructible se calculent à partir de la superficie de la parcelle après lotissement, s'il n'y a pas de lotissement, il est calculé à partir de la surface du terrain de laquelle ont été soustraite les surfaces réservées aux équipements, aux servitudes et à la voirie inscrite au plan d'aménagement.

Pour être constructibles les parcelles privatives de terrains après lotissement, crées postérieurement à l'approbation du présent plan d'aménagement, devront avoir une surface minimale de 5 000m² et une longueur de façade sur voie de 40m pour les secteurs "C2", "C3", "C4s" et "C5s".

Article 38: Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone "C" est fixée comme suit :

- 11,50m (R+2 étages) pour le secteur "C2";
- 14,50m (R+3 étages) pour le secteur "C3";
- 17,50m (R+4 étages) pour le secteur "C4s";
- 20,50m (R+5 étages) pour le secteur "C5s".

Une servitude de front bâti continu "FB" est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes structurants et imposant une hauteur de 17,50m avec un rez-de-chaussée plus quatre étages repéré par "FB4", toutefois des ruptures dans l'implantation des constructions en façade sur voie sous forme d'ouvertures doivent être prévues afin de renforcer les vues traversantes et des échappées visuelles sur 60% minimum du linéaire.

Une servitude d'arcade est indiquée graphiquement au plan d'aménagement le long de certains axes imposant la réserve d'un passage libre couvert d'au moins 3.00m et une hauteur libre de 4,50m au minimum.

Les constructions ne pourront dépasser cette hauteur ni ce nombre de niveaux sauf dispositions graphiques particulières indiquées au plan d'aménagement et imposants des hauteurs plus importantes notamment le long d'axes structurants.

Au-dessus de ces hauteurs sont autorisés pour les constructions ayant l'accès à la terrasse, les parapets de terrasse dont l'élévation maximum est de 1,20m, les cages d'escaliers et les machineries d'ascenseur toutes deux d'une hauteur maximum de 2,50m.

Toutefois, certains éléments tels que les souches de conduits, les superstructures, à l'exception des chaufferies et des locaux de conditionnement d'air, peuvent dépasser la hauteur plafond de 1,50m à condition que ces éléments soient implantés au moins à 3,00m en arrière de la façade située en bordure de voie.

Des signaux architecturaux, justifiés par la nécessité de repérer ou exprimer symboliquement des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, notamment à caractère culturel ou cultuel, peuvent être admis en dépassement localisé du plafond des hauteurs résultant de l'application des dispositions du présent article. Le dépassement de cette côte ne peut excéder 15m.

Pour les projets déjà autorisés en R+3 en zone "C4s", un étage supplémentaire pourrait être toléré à condition qu'il couvre un maximum de 75% de l'étage inférieur et qu'il s'implante avec un retrait minimal sur voie de 2m, sans toutefois dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Article 39: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf dispositions graphiques contraires indiquées au plan d'aménagement, toute construction à édifier en bordure de voie doit observer un recul minimal de 4m en retrait de l'alignement des voies.



Article 40 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent respecter par rapport à toute limite séparative un recul égal à la moitié de leur hauteur H/2 avec un minimum de 8m.

L'implantation sur une limite séparative pourra également être admise lorsque la construction nouvelle s'adossera à un bâtiment existant en bon état déjà construit sur la limite séparative de la parcelle voisine sans excéder sa dimension ni la hauteur autorisée dans le secteur.

Article 41 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance minimale séparant les façades en vis à vis de deux constructions sera égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 15m.

Toutefois, dans le cas de pignons aveugles ou de façade en vis à vis partiel sur de faibles longueurs ne comprenant pas de baies éclairant les pièces principales, la distance minimale et ramenée à 8m.

