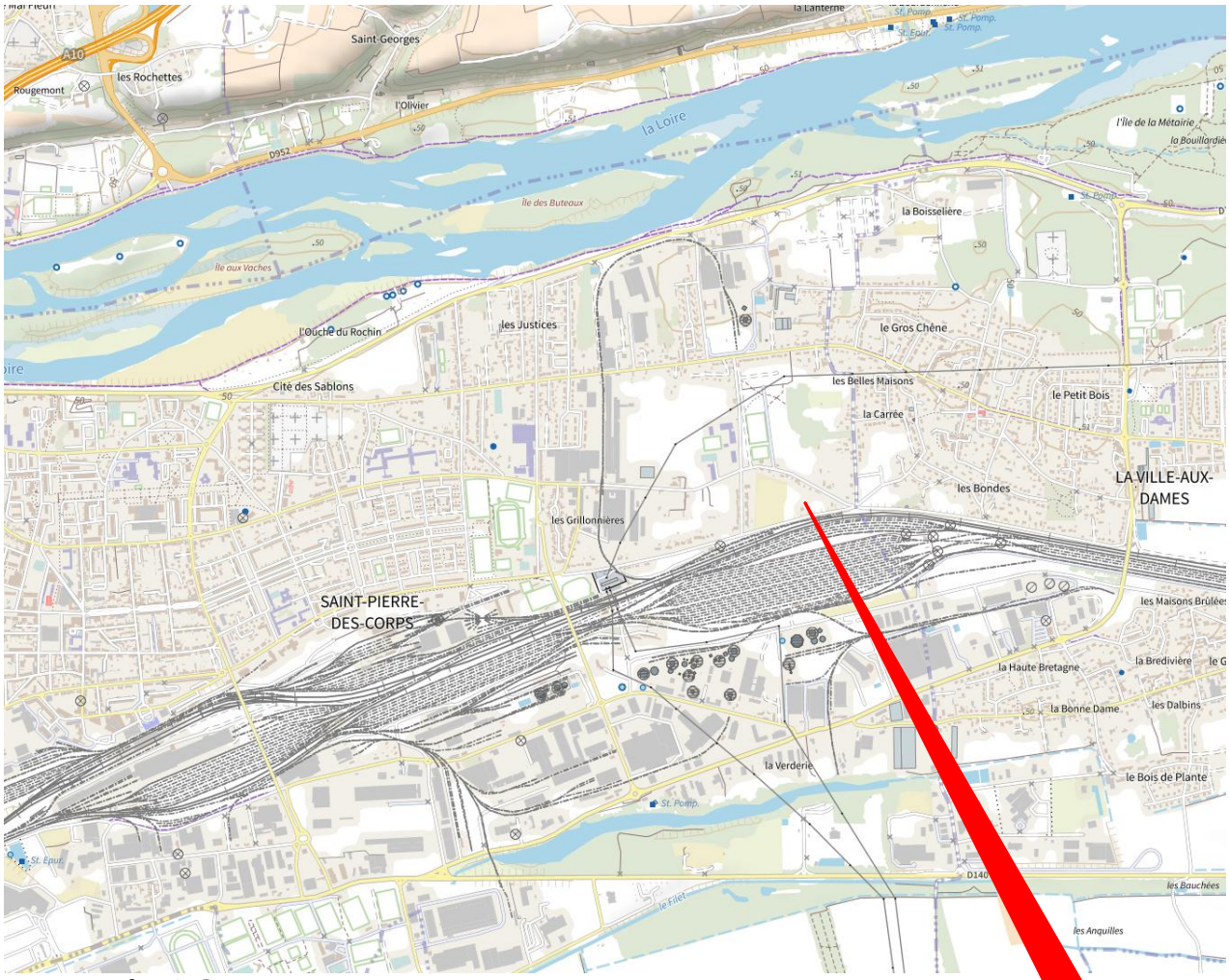
LA MORINERIE - *Projet d'habitat participatif* Avril 2021

LA MORINERIE - *Projet d'habitat participatif*

Situation



Extrait IGN

Extrait cadastral

Avril 2021

Extraits du PLU

PLU - Zone UC

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

La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Cette disposition s'entend non seulement pour l'implantation au sol du bâtiment principal mais aussi pour la hauteur de la façade et le volume visible depuis l'espace public.

• Lorsque aucun alignement voisin ne peut être pris en compte, le nu de la façade de toute construction à édifier s'implantera selon un retrait par rapport à l'alignement compris entre 0 et 6m.

UC- ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction doit être implantée:

- soit en continuité de limite séparative latérale à limite séparative latérale,
- soit sur une seule limite séparative latérale.

Dans ce cas le retrait par rapport à la limite doit être au minimum égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 2m.

UC- ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

• La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être telle que les conditions de sécurité et de salubrité soient satisfaites.

• Cette distance ne peut être inférieure à 4m.

UC-ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Constructions nouvelles et les extensions

· Les emprises au sol des constructions nouvelles et des extensions sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

· L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 9 m².

UC ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction en retrait couronnant le bâtiment, devra s'insérer dans un angle à 45° (sur toutes ses façades) ou respecter des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment.

Règle générale

DANS LA ZONE UC L'EXCEPTION DU SECTEUR UCm

• La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m (R+2+C)

Les articles 9 et 10 se cumulent avec l'indice de surface de plancher du PPRi L'article 10 se cumule également avec les règles du PPRi relatives à la cote de plus hautes eaux connues (PHEC).

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

UC. 12.2 NORMES DU STATIONNEMENT-AUTOMOBILE

Habitat collectif lotissements et groupements d'habitations

• Le nombre des emplacements de stationnement ne devra pas être inférieure à:

- 1,2 place de stationnement par logement jusqu'au type 3,
- 1,5 place de stationnement par logement pour les types 4 et 5,

• La moitié au moins des places de stationnement sera couverte (par exemple dans le bâtiment ou encore sous une tonnelle recouverte de végétation).

UC. 12.4 NORMES DU STATIONNEMENT VELO

• Les espaces de stationnement pour les vélos classiques seront dimensionnés à raison de 2,85 m² par vélo et pour les vélos spéciaux 6,60 m² dégagements pour la circulation dans les locaux compris. Les dégagements pourront être mutualisés.

• Les locaux doivent :

- avoir une surface minimum de 10 m² ;
- être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ;
- comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès ne doit pas être inférieure à 140 cm ;
- être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manoeuvres pour accéder à ces locaux ;
- être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre;
- être de petite taille (20 vélos maximum par locaux) et éclairés.

Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations

• Le nombre des emplacements de stationnement ne devra pas être inférieure à:

- 1,5 places par logement de type 3.
- 2,5 places par logement de type 4 et au-delà.

• Des places pour les visiteurs devront être prévues dont le nombre sera apprécié en fonction de chaque projet.

• Pour les logements collectifs (hors résidence étudiante) le projet doit prévoir un local avec des emplacements pour les vélos spéciaux (triporteurs, biporteurs, tricycles, etc.) à raison d'une place par tranche de 10 logements.

UC ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

· Les essences végétales locales doivent être privilégiées.

· Les espèces invasives et allergènes sont à proscrire.

· L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

· Chaque arbre abattu sera remplacé et replanté dans la parcelle.

· Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier.

Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations

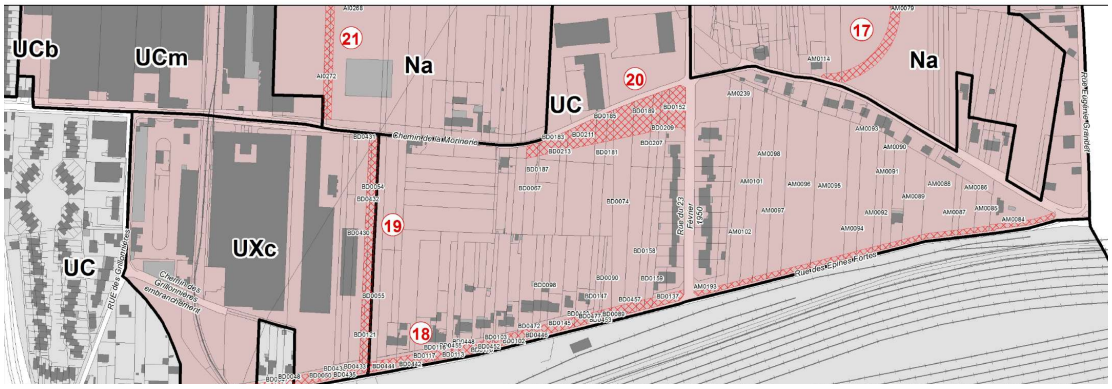
· Les espaces libres devront représenter au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière

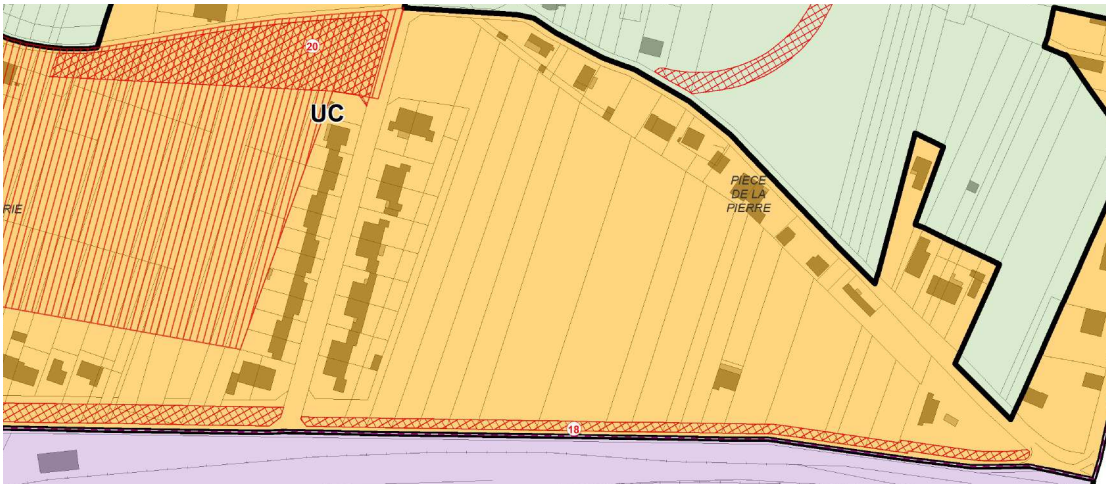
· Ils seront plantés d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagés, en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale).

· Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

Emplacement réservé N°18
Elargissement rue des Epines Fortes

Emplacement réservé | Limite de zone | Secteur comportant des OAP





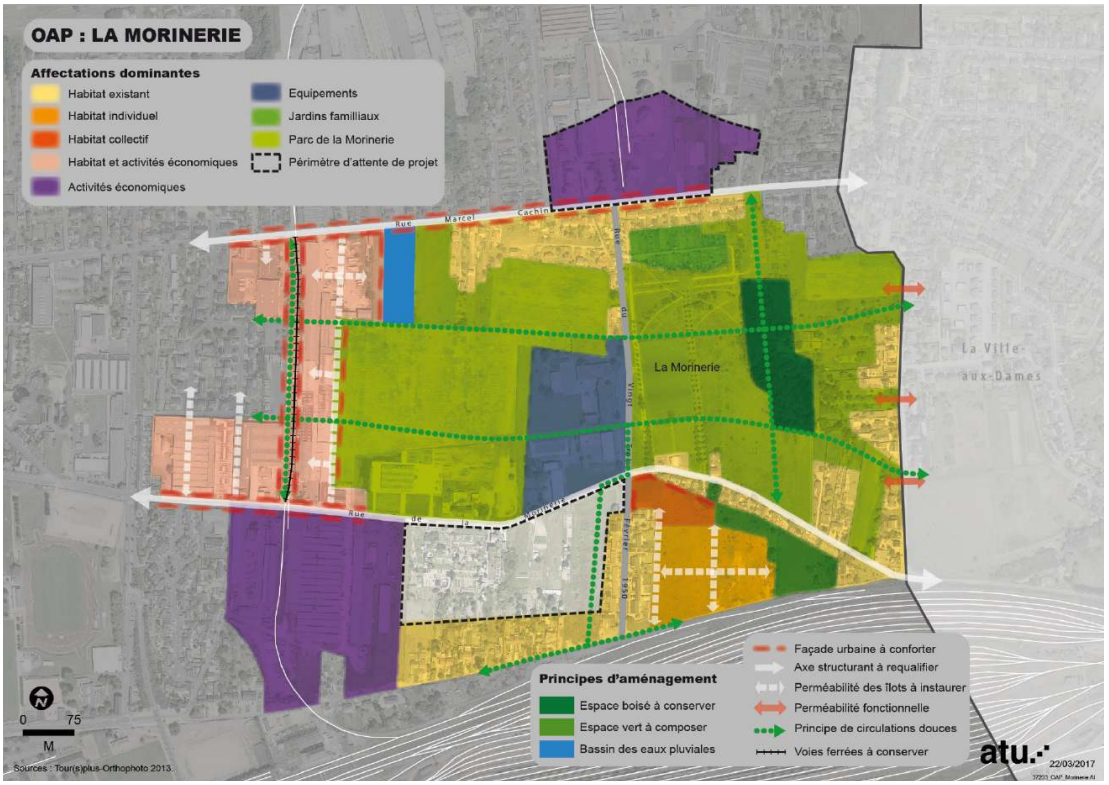
Avril 2021

Règlementation applicable

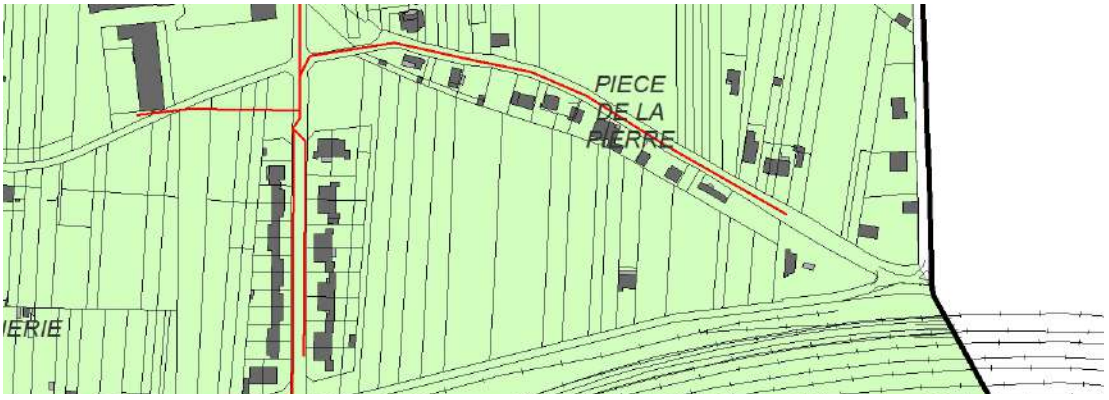
PPRI
RDC à +50cm
Obligation d'un niv habitable au-dessus des plus hautes eaux connues
Altimétrie
Moyenne du terrain selon cartes IGN : 51NGF
Plus hautes eaux connues
De la zone : 51NGF
Nota :
Le niveau des plus hautes eaux connues est celui du terrain naturel

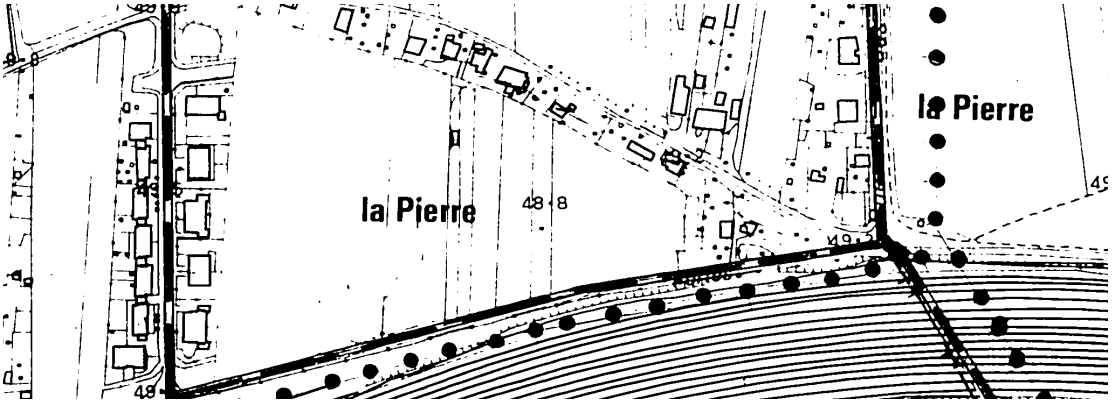
OAP
Organiser l'urbanisation de la partie Est des Épines Fortes

- Insérer un programme de logements comprenant une diversité de formes bâties.
- Assurer la progressivité des volumes du Nord (habitat collectif, habitat en bande) au Sud (habitat individuel).
- Composer la tête de quartier à l'intersection des rues de la Morinerie et du 23 Février 1950.



Réseaux
EP : en partie sud
EU : en partie nord (voir comment est raccordé le voisin)
Elec/Tel/AEP : A définir

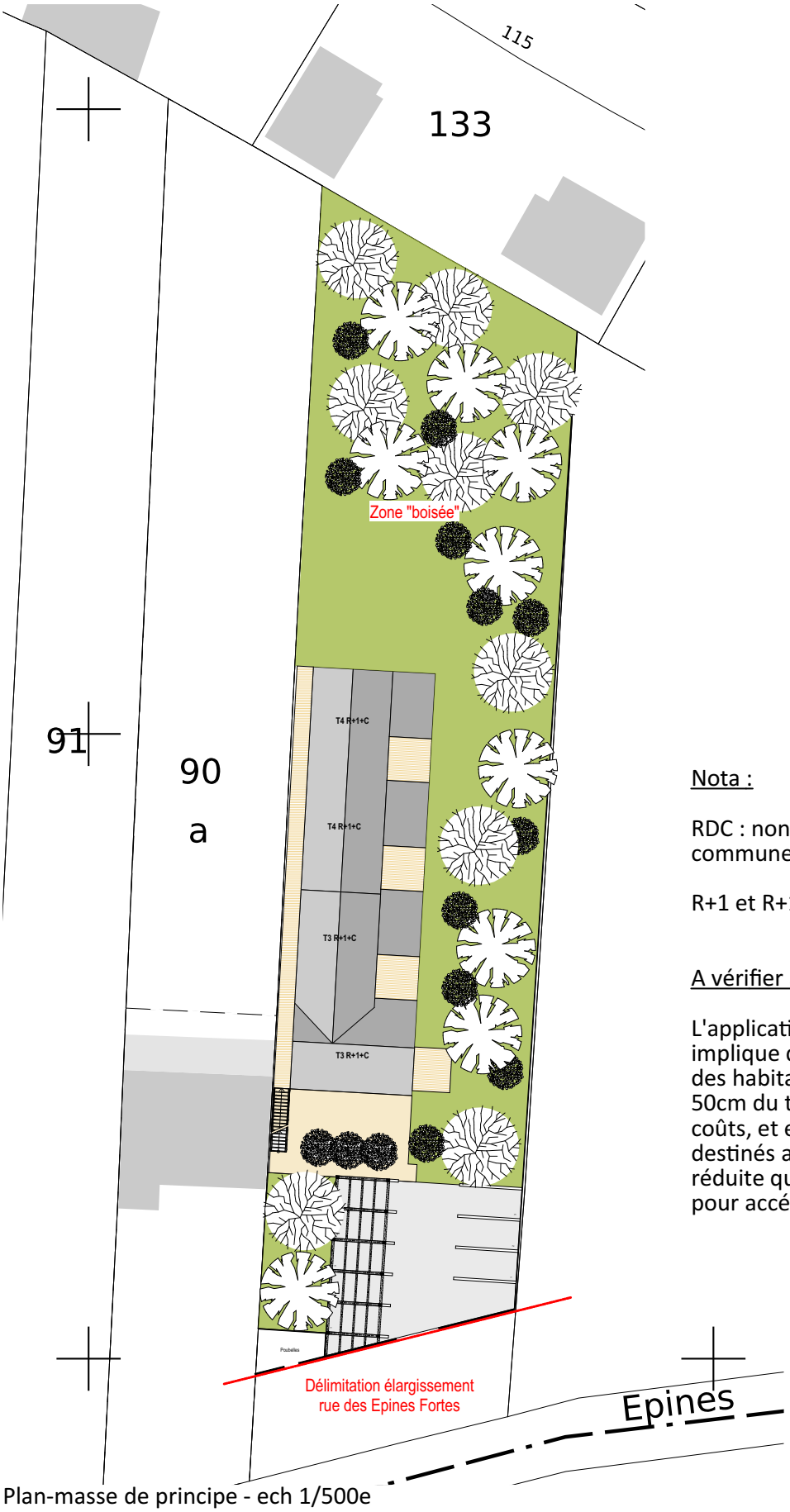




Avril 2021

LA MORINERIE - *Projet d'habitat participatif*

Approche d'implantation sur la parcelle n°89 seule



Plan-masse de principe - ech 1/500e

Nota :

RDC : non habité accueillant salle commune/buanderie/caves/local vélos/préau

R+1 et R+1+C : Locaux d'habitation.

A vérifier avec les services instructeurs :

L'application stricte de la règlementation PPRI implique qu'il est possible, à priori, de créer des habitations d'un seul niveau situé à + 50cm du terrain naturel (intérêt en terme de coûts, et en terme d'usage pour les T2/T3 destinés aux personnes agées et à mobilité réduite qui n'auraient pas à monter un étage pour accéder à leur chambre).

Avril 2021