

## CHAPITRE 3– DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone, située au Sud-Ouest de la commune, entièrement urbanisée dans le cadre de l'opération dite « Z.A.C de Grattepeau » réalisée d'après un plan de masse approuvé.

Cet ensemble, dont il convient de préserver le caractère résidentiel affirmé et de qualité, comporte six unités de copropriété de pavillons : la Jonchère, le Ruisseau, le Bois Notre Dame, le Moulignot, la Ruelle aux Loups et, le Hameau de Brie, ainsi qu'un ensemble d'immeubles locatifs ; soit sept groupes d'habitation régis par un cahier des charges et fédérés dans le cadre d'une Association Syndicale dite « Résidence du Réveillon ».

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts.
- Les constructions à usage agricole.
- L'hébergement hôtelier.
- Les activités de bureau, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les commerces.
- L'artisanat.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12 mètres.

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

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, panneaux solaires, cellules photovoltaïques, ouvrages de récupération d'eau...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le volume bâti et dans l'environnement
- Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public et ne doivent pas entraîner de nuisances sonores pour les riverains.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, ou autres activités de bureau à condition qu'elles soient associées à l'habitation et,
  - que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
  - que la Surface de Plancher affectée à l'activité ne dépasse pas 30% de la surface de Plancher de l'ensemble des constructions existant sur la parcelle.
  - que le stationnement nécessaire à ces activités soit réalisé sur la parcelle.
- L'aménagement et l'amélioration des bâtiments existants, ainsi que leur extension (hors véranda) dans la limite de 20 % de la Surface de Plancher initiale.
- La construction de véranda (cf définition en annexe) d'une surface inférieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Les constructions non accolées dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 6m<sup>2</sup>.

### ***Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances***

#### **1- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

La RN104 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

## 2- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

## 3- Protection des forages d'eau potable

La zone UC est concernée par la protection du forage d'eau potable du Réveillon.

Les périmètres de protection présentés en annexe 6.3 du dossier de PLU doivent être prises en compte.

# **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les constructions des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

La rétention et l'infiltration à la parcelle doivent être recherchées, quand les conditions locales le permettent. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par une note de calcul, le rejet partiel vers le réseau public des eaux pluviales peut être autorisé.

Le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

#### **4.3. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution**

Le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **4.4. Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

#### **4.5. Collecte des ordures ménagères**

##### Stockage

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à trois unités ou à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m<sup>2</sup> par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m<sup>2</sup>.

En outre, au-dessus de 10 unités de construction, un local de 15 m<sup>2</sup> minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m<sup>2</sup> par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou avec une marge de recul au moins égale à 2 mètres.

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit en limite séparative s'il s'agit de façade aveugle, soit en retrait d'au moins 2 mètres.

## **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A l'exception des constructions annexes, toute construction à usage d'habitation non contiguë à une construction existante doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 10 mètres (L=H).

Les constructions non accolées à la construction existante ne devront pas dépasser 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R + 1 à l'exception de la zone matérialisée au document graphique où la hauteur ne doit pas excéder 5 niveaux soit R+4.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **11.1. Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat. Elles seront réalisées en grillage ou de haies naturelles en limites séparatives entre deux propriétés sans toutefois excéder 1,50 mètre pour le grillage et 2 mètres pour la haie.

En bordure de voie, les clôtures pourront être constituées d'un grillage, d'une haie naturelle ou d'un muret de 0,85m maximum surmonté d'une grille ajourée ou de végétation. La hauteur totale ne doit pas excéder 2 mètres.

## **11.2. Toitures**

### 11.2.1. Logements collectifs

Il n'est pas défini de prescriptions.

### 11.2.2. Logements individuels

Les couvertures pourront être de tuile, de matériaux présentant l'aspect de la tuile (Polytuil ou similaire), ou alu teintés.

## **11.3. Volets**

Les volets peuvent être en bois, en aluminium ou en P.V.C, de couleur blanche ou marron, ou pour le bois d'aspect naturel.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

### Constructions à usage de logement

1 place minimum par logement.

Logements dont la surface de plancher est compris entre 40m<sup>2</sup> et 70m<sup>2</sup> : 1.5 place

Logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 70m<sup>2</sup> : 2 places

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état, conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera prévu une place de stationnement par logement.

Au-delà de 10 places de stationnement, les places à créer seront réalisées en sous-sol.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont interdites.

### **Traitement des aires de stationnement**

Il est préconisé des aires de stationnement avec un revêtement végétalisé.

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés.

La plantation d'essences locales doit être privilégiée et la plantation d'espèces invasives interdites

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m<sup>2</sup> d'espace vert.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

### **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

#### **ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).