

Zone UCr

Caractère de la zone

Cette zone correspond à des secteurs résidentiels destinés à accueillir une densification mesurée.

Elle comprend trois sous-secteurs : un secteur UCar, un secteur UCbr et un secteur UCbrF2, qui se distinguent par leur réglementation en matière de traitement des eaux pluviales et de gestion du risque incendie.

L'indice r indique les zones soumises à un risque identifié par le PPR mouvement de terrain et le PPR inondation auquel le pétitionnaire devra systématiquement se référer.

Le secteur UCbrF2 est concerné par le risque feux de forêt. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UCr est également en partie concernée par le risque d'inondation par ruissellement pluvial, comme représenté sur le plan de zonage. Pour retrouver les prescriptions applicables dans les différentes zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UCr 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les locaux à usage d'artisanat ;
2. Les locaux à usage d'industrie ;
3. Les locaux à usage de commerce ;
4. Les exploitations agricoles et forestières ;
5. Les constructions et les locaux à usage d'entrepôt ;
6. Le stationnement de caravanes isolées ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. Les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE).

ARTICLE UCr 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation de plus de 800 m² de surface de plancher, et/ou 12 logements, sont autorisées dans la mesure où elles comportent au moins 30% de logements sociaux.

ARTICLE UCr 3 - Accès et voirie

Concernant le secteur UCbrF2, les caractéristiques des voies de desserte permettant d'assurer la défense face au risque feux de forêt sont rappelées à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ensemble des voies de desserte devront prendre en compte les contraintes liées à la protection contre l'incendie.

ARTICLE UCr 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

4.1 - Eau potable

Concernant le secteur UCbrF2, les besoins en eau pour assurer la défense face au risque feux de forêt sont rappelés à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement

▪ Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

▪ Eaux pluviales :

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Les eaux pluviales devront être collectées à l'échelle de l'unité foncière ou de l'opération d'aménagement.

Un dispositif de stockage devra être mis en place à l'échelle de la parcelle pour les opérations individuelles ou de façon centralisée pour les opérations d'aménagement.

Le calcul du volume de stockage devra respecter les préconisations suivantes :

En secteur UCar :

- 1500m³/ha de surface nouvellement imperméabilisé ou encore 150l/m² nouvellement imperméabilisé,
- débit de rejet de 10 l/s/ha de surface de projet avec un débit de fuite admissible de 10l/s.

En secteur UCbr :

- 1000m³/ha de surface nouvellement imperméabilisé ou encore 100l/m² nouvellement imperméabilisé,
- débit de rejet de 15 l/s/ha de surface de projet avec un débit de fuite admissible de 10l/s.

Les règles de conception des bassins de rétention, les modalités d'assainissement et de rejet des eaux collectées devront respecter les règles édictées par le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales figurant en annexe du présent PLU. Les eaux de rejet seront préférentiellement infiltrées.

4.3 - Collecte des déchets

Les constructions à usage d'habitat collectif et les opérations d'habitat individuel groupé devront prévoir des locaux de stockage des déchets accessibles depuis l'espace public.

ARTICLE UCr 5 - Caractéristiques des terrains

Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UCr 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à une distance de 5m minimum des voies départementales,
- à une distance de 4 m minimum des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques existantes ou à créer. Cette disposition ne s'applique pas aux chemins piétonniers. Dans ce cas, la construction peut être implantée contre la limite, sans dépasser 10 m de long, 4m à l'égout de toiture, 5 m au faitage. Cette disposition ne s'applique pas non plus aux locaux techniques ou de collecte des déchets ménagers.

ARTICLE UCr 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives soit :

- lorsque l'immeuble est adossé à un immeuble existant de hauteur similaire et dans ce cas la construction doit être édifiée dans l'emprise du gabarit existant
- lorsque la construction ne dépasse pas quatre mètres à l'égout du toit et cinq mètres au faitage. Dans ce cas, la longueur du bâtiment implanté en limite ne pourra excéder 10 mètres et cette disposition est valable pour un seul bâtiment par limite.

Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, il doit être édifié à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 4 mètres.

Non réglementé pour les piscines qui devront être implantée dans le sol naturel sans exhaussement de son niveau.

ARTICLE UCr 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UCr 9 - Emprise au sol

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise maximale est portée à 40% dans le cas de constructions affectées à du logement locatif social.

ARTICLE UCr 10 - Hauteur maximum des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies dans les dispositions générales du présent PLU ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture.

ARTICLE UCr 11 - Aspect extérieur

11.1 - Les façades

- Concernant les évacuations et autres réseaux :
 - Les descentes d'eaux pluviales seront verticales et toutes autres évacuations sont interdites en façade.
 - Les branchements et réseaux d'alimentation apparents de toute nature sont interdits en façade.

- Concernant le traitement de la façade, sont autorisés :
 - les matériaux bruts (pierre, béton brut...) ou les enduits en finition taloché fin ou gratté.
 - les matériaux organiques (bois, végétaux...) et les matériaux métalliques sur des éléments architecturaux ponctuels dans le cadre d'un projet d'architecture contemporaine.
 - les couleurs sobres. Les teintes des enduits seront choisies dans la gamme du nuancier consultable en mairie.

11.2 - Les ouvertures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apparents.

11.3 - Les saillies

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les saillies sur l'espace public sont interdites.

11.4- Les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures devront être couvertes de tuiles rondes ou mécaniques en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les toitures terrasses sont autorisées et devront de préférence être végétalisées.

11.5- Les superstructures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons de tuiles.

11.6- Les équipements apparents

Les climatiseurs sont interdits sur les façades perçues à partir des espaces publics.

Les antennes de télévision seront limitées à une par bâtiment.

Les panneaux solaires :

Sont autorisés en superposition de la toiture pour les bâtiments existants,

- Devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture pour les bâtiments neufs.

Dans le cas des bâtiments neufs comme existants, les panneaux solaires devront être disposés sur un pan de toiture seulement et ne devront pas recouvrir plus de 50% de ce pan de toiture.

11.7- Les clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En bordure de voie les clôtures seront constituées d'un muret bas surmonté d'un grillage ou d'une grille en ferronnerie. La hauteur est limitée à deux mètres.

En limite séparative, les clôtures seront :

- Soit intégralement grillagées transparentes ou avec écran végétal. La hauteur est limitée à deux mètres.
- Soit constituées d'un mur qui sera enduit et dont la hauteur n'excèdera pas 1,70 mètre.

11.8- Les annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et les mêmes règles que le bâtiment principal.

ARTICLE UCr 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement minimum par logement.

-1 place par logement social

- Pour les opérations de plus de 11 logements il est imposé qu'au minimum 1/3 des places de stationnement soient réalisées en souterrain et 1/3 maximum des places de stationnement soient réalisées en aérien. Les places restantes pourront être couvertes ou prévues dans des garages.

Construction à usage de bureau et d'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40m² de surface de plancher entamée.

Hôtels et restaurants :

- 1 place pour 1 chambre d'hôtel.
- 1 place pour 20m² de salle de restaurant.

ARTICLE UCr 13 - Espaces libres et plantations

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UCr 14 - Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé selon les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

ARTICLE UCr 15 - Performances énergétiques et environnementales

Seront privilégiés :

- l'utilisation de matériaux durables,
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Par ailleurs, le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments privilégiera les espèces à feuilles caduques.

ARTICLE UCr 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications jusqu'au domaine public.

