

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

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

##### ARTICLE UM1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, maison de retraite et équipement assimilé. Toutefois dans une bande de 100 mètres mesurée à partir du bord de la chaussée des RD 29 et RD 554, ces constructions devront présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 au regard duquel ces voies sont classées en type II.
  - b) Les constructions à usage d'équipement collectif, de bureaux, de services et leurs annexes, ainsi que les constructions à usage de commerce de détail dont la SHON est inférieure à 300 m<sup>2</sup>
  - c) Les lotissements à usage d'habitation individuelle, de service et de commerce
  - d) Les piscines et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement
  - e) Les constructions à usage de stationnement
  - f) La reconstruction à l'identique après sinistre de bâtis justifiant d'une existence légale.
- 2) les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
  - a) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitat, qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant
  - b) Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage
  - c) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte aux caractères du site.

##### ARTICLE UM2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

1. Les constructions à usage agricole
2. Les commerces ainsi que les commerces de détail dont la SHON est égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>
3. Le stationnement des caravanes

4. Le camping hors terrains aménagés
5. Les terrains aménagés de camping et de caravanes permanents ou saisonniers
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
7. Les carrières

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

### **ARTICLE UM3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – Accès**

En ce qui concerne la RD98, les RD554, RD29, RD276, RD76 et la voie Villeneuve, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par unité foncière, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voirie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

#### **2 – Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie nouvelle automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 7m de plateforme, sauf dans le cas de voirie à sens unique ou en impasse, où la largeur de chaussée pourra être ramenée à 4m et devra être accompagnée d'un espace piétonnier.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des chemins piétonniers dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50m

### **ARTICLE UM4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **2. Assainissement**

### **a) eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

### **b) eaux pluviales**

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés il sera mis en places des équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **c) Réseaux divers**

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 doivent être enterrés.

### **d) Citerne de gaz et gasoil**

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

## **ARTICLE UM5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UM6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. L'implantation des constructions pourra se faire en limite de l'espace public. Pour les bâtis qui ne seraient pas implantés sur ladite limite, l'espace laissé libre entre le pied du bâtiment et l'espace public sera traité avec une attention particulière.
2. le dernier niveau bâti en application de l'article UM 10 2 devra se tenir en retrait de deux mètres minimum par rapport aux voies
3. L'implantation des constructions pourra se faire en limite d'espace vert ou espace piétonnier.
4. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux voies
5. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises

- a. Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la révision du présent POS
- b. Une implantation différente peut être admise après avis des services compétents, en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet

#### **ARTICLE UM7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance horizontale du nu d'une façade de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire située vis-à-vis, soit au moins égale la moitié de la hauteur, avec un minimum de 4m.
2. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.
3. Toutefois peuvent être construits en limite séparative :
  - a. Les bâtiments jointifs dont la différence de hauteur à l'égout, n'excède pas 0,20m.
  - b. Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,20 mètres en tout point sur cette limite.
4. Peuvent être admises :
  - a. Une implantation différente dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale

#### **ARTICLE UM8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Les constructions situées sur un terrain doivent respecter un recul de 4m minimum par rapport au bâtiment voisin
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises après avis des services compétents :
  - a. Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la révision du présent POS
  - b. Dans le cas de piscines et locaux techniques, il n'est pas prévu de distance minimum.
  - c. Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale.

## **ARTICLE UM9 – EMPRISE AU SOL**

SANS OBJET

## **ARTICLE UM10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, est limitée à 12 mètres.
2. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres à l'égout du toit, par la création d'un niveau supplémentaire, à condition que le dernier niveau soit en retrait de 2m par rapport aux voies et emprises publiques
3. Toutefois la hauteur de 12m peut être dépassée :
  - a. Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
  - b. Pour les restaurations ou aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du présent PLU et ayant une hauteur supérieure à 12 mètres
  - c. Une hauteur différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre, pour tenir compte de la hauteur de bâtis justifiant d'une existence légale.

## **ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **a) les couvertures**

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 33%.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières en zinc ou en cuivre. L'utilisation de matériaux plastiques, PVC, est strictement interdit.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, canal ou romane, d'une teinte approchant celle des tuiles des couvertures voisines. Tout autre élément de couverture est interdit. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les panneaux solaires et photovoltaïques seront autorisés et devront être intégrés sur les toitures, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

Les souches des cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. L'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan

architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne de télévision extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

#### **b) les façades**

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein). Des volets roulants pourront être autorisés sur les grandes baies

Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures seront traités harmonieusement. Les murs et matériaux divers tels que altuglass ou autres sont strictement interdits, seules les grilles métalliques traditionnelles sont autorisées

Le dernier niveau bâti pourra présenter un garde corps plein de type double génoise (tuiles canal).

Il est rappelé que les enseignes sont soumises à déclaration et doivent respecter les règlements en vigueur.

#### **c) les clôtures**

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés.

#### **d) Divers**

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possibles.

#### **e) Energie renouvelable**

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement.

### **ARTICLE UM12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte publique.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les logements de type 1 : 1VL par logement non close en rez de chaussée ou en sous-sol
- Pour les autres types de logement : 2 VL par logement en rez de chaussée ou en sous-sol, dont une non close
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 100 m<sup>2</sup> : 1VL par 25m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de vente
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1VL par chambre en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les constructions à usage de restauration : 1VL pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration
- Pour les maisons de retraite, foyer de personnes âgées et équipement assimilé : 1 VL pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires pour le personnel

*Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers*

En supplément de ces emplacements de stationnement, des locaux vélos seront réalisés dans chaque bâtiment. Ils devront être facilement accessibles et doivent avoir une surface minimale correspond à 2% de la SHON de chaque bâtiment.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé :

- A reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public
- A verser une participation conformément à l'article L 421-3, 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Les arbres abattus dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle seront remplacés à raison d'un arbre pour 2 abattus, arrondi à l'unité supérieure, avec une taille minimale à la plantation de circ. 12/14.

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

### **ARTICLE UM 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50. Dans le cas où le projet envisage la réalisation d'au minimum 20% de logement locatif social, le COS pourra être porté à 0,70
2. Toutefois, ce coefficient n'est pas applicable :
  - a. aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure ; et aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique.
  - b. Aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure