

## CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La **zone UM** recouvre une zone urbaine mixte destinée à muter à long terme. Une importante mixité des fonctions urbaines y est autorisée : *habitat, bureau, artisanat, commerce (sous condition), etc.*

### Article UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, excepté celles autorisées à l'article UM 2,
- les constructions destinées au commerce, excepté celles autorisées à l'article UM 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre :

- Tous travaux et ouvrages engendrant une destruction des zones humides sont interdits,
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant un espace *non aedificandi* lié à l'existence d'un risque technologique au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle est interdite.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles sont applicables aux terrains issus des divisions projetées.

### Article UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat à **condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les constructions destinées au commerce de proximité, sauf dans le secteur UMA, à **condition** que toutes les conditions ci-dessous soient réunies :
  - ✓ la surface de plancher (hors espaces de stockage) ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>,

- ✓ des dispositions sont prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- ✓ les constructions sont compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...),
- les installations classées soumises à déclaration à **condition** d'être compatibles avec le caractère de la zone et de répondre aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme,
- la reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre à **condition** :
  - que le bâtiment ait été régulièrement édifié,
  - et qu'il soit fait application des autres règles de la zone mentionnées dans le règlement en vigueur,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- les exhaussements et affouillements des sols à **condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

### Article UM 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### Voirie :

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;
- Dans le cas où un secteur ne serait pas desservi par un point d'apport volontaire des ordures ménagères, toute voie privée desservant plusieurs habitations doit prévoir, à son débouché sur la voie publique et hors voirie publique, un emplacement pour le stockage temporaire des containers d'ordures ménagères. La taille de cet emplacement sera adaptée à l'opération et permettra le tri sélectif.

#### Accès :

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager,
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic,
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la

moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie,

- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé,
- Les nouveaux accès sur la voirie départementale devront obtenir l'accord du gestionnaire routier.

#### **Article UM 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **RESEAUX HUMIDES (AEP/EU/EP) :**

Se rapprocher des prescriptions générales et Règlements de Service annexés à ce Règlement.

##### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (voir le Règlement Du Service d'Alimentation en Eau Potable du gestionnaire des réseaux) ;

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au règlement du service d'assainissement collectif du gestionnaire des réseaux.

###### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique d'une étude de sol et de l'autorisation du gestionnaire du réseau,
  - Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Cette disposition peut être réalisée sur avis technique et autorisation du gestionnaire du réseau,
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de pré-traitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, les stations services... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur,

##### **ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX SECS :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

## **Article UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

*Obsolète.*

## **Article UM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques,

### **Dispositions particulières :**

- Une implantation différente est admise :
  - ✓ pour des motifs de sécurité, dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, etc.),
  - ✓ pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation de la révision, un recul inférieur à celui imposé est admis pour les constructions implantées en recul, dans la limite de 30 centimètres,
- Les installations de faible emprise nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics pourront être implantées dans un recul inférieur à 5 mètres.

## **Article UM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

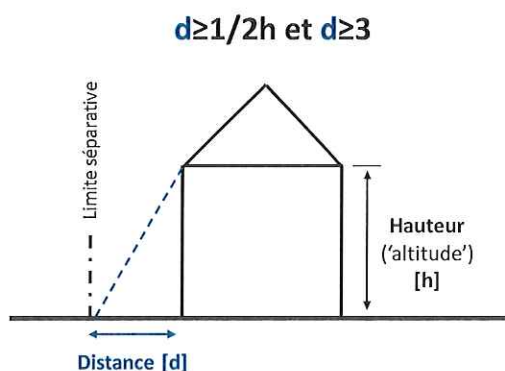
---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1 mètre) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (voir schéma ci-après) ;



**Dispositions particulières :**

- En limite avec la zone UB, les constructions (y compris les annexes) s'implanteront à au moins 10 mètres de la limite séparative,
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

**Article UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

**Article UM 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**Article UM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout de toiture, et ne dépassera pas 12 mètres au faîtage dans le cas des toitures en pente ;
- La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4 mètres au faîtage.

**Dispositions particulières :**

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
- En limite séparative, la hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres au faîtage, sauf si la construction s'adosse à une construction qui dépasse cette hauteur. Dans ce cas, la hauteur s'harmonisera avec celle de la construction mitoyenne,
- Hauteur des clôtures : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m,

**Article UM 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**Rappel**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect*

*extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R111-21 du code de l'urbanisme).*

- Implantation dans l'environnement bâti
  - ✓ Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines, sans rupture d'échelle.
  - ✓ Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.
- Façades
  - ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. ;
  - ✓ L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction ;
  - ✓ Les constructions d'aspect extérieur bois présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique (de type rondins,...), sont interdites ;
- Clôtures
  - ✓ Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
    - soit d'un mur,
    - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté ou non d'un système à claire voie,
    - soit d'un système à clair voie.
  - ✓ Les murs et murets constitués de matériaux tels que les parpaings agglomérés doivent être recouverts d'un enduit ;
  - ✓ les clôtures devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.
- Panneaux solaires
  - ✓ Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
- Climatiseurs et pompes à chaleur
  - ✓ Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
  - ✓ S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit
  - ✓ Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques

- ✓ Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
- ✓ Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

#### **Dispositions applicables aux éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

##### ***Eléments végétaux (hors bosquets)***

Les éléments végétaux (haies, arbres remarquables,...) ne doivent pas être détruits. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces éléments végétaux au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

##### ***Bosquets***

Les bosquets correspondent à des espaces boisés qui, à ce titre, sont soumis aux mêmes prescriptions que celles prévues à l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Le classement des bosquets au titre de l'article L151-23 interdit en conséquence tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. De plus, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, sauf dans certains cas énumérés à l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

#### **Article UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - ✓ il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (le nombre de places est défini à l'arrondi supérieur),
  - ✓ pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement,
  - ✓ pour les immeubles collectifs, les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé en plus, réservé aux visiteurs et accessible en permanence ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
  - ✓ Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
  - ✓ Pour les bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...) : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher,



- ✓ Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
- ✓ Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

---

**Article UM 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes,
- Les essences locales seront privilégiées (voir les végétaux recommandés en annexe 2 du présent règlement écrit),
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

---

**Article UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

*Obsolète.*

---

**Article UM 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

---

**Article UM 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.