

# Chapitre IV - Zone Um

## Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones périphériques d'urbanisation mixte à dominante pavillonnaire. Cette zone comprend des constructions existantes de densité variable. Un sous secteur Uma permet la réalisation du secteur sous forme de plan d'ensemble.

Cette zone est partiellement couverte par le périmètre de protection du Château Neuf, inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Les demandes de permis de construire, inscrites dans ce périmètre seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est conseillé au candidat constructeur de consulter les services de l'ABF avant le dépôt du Permis de Construire.

Certaines parties de la zone sont touchées par un risque potentiel d'inondation défini par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI). Le zonage est matérialisé sur les plans de zonage et de servitudes.

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322 -3 du code forestier).

## Section I - Nature de l'Utilisation et de l'Occupation des Sols

### Article Um 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites, dans toute la zone, les constructions à usage :

- d'industrie ;
- d'exploitation agricole ou forestière ;

ainsi que :

- les campings ;
- les stationnements de caravanes ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- l'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- les dépôts de véhicules.

### Article Um 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées a condition :

- que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (inondation par ruissellement),
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.

Zone Uma : Toute opération doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les opérations individuelles sont exclues.

#### Les affouillements et exhaussements du sol :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone et dans la limite d'une superficie de plus de cent mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres.

#### Risques d'inondations :

D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondations liés à des possibles crues du Fresquel et figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI), voir textes liés aux servitudes.

Un recul systématique de 7 m à partir des crêtes des berges sera imposé pour toute nouvelle construction le long de l'ensemble des ruisseaux.

## **Section II - Conditions de l'Occupation des Sols**

### **Article Um 3 - Accès et Voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique (piétonne et automobile).

Le nombre d'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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

La longueur des voies en impasse pourra être réduite en cas de nécessité liée à la sécurité et au fonctionnement urbain.

Ces voies se termineront par des dispositifs permettant aux véhicules de service public de faire demi-tour aisément.

La largeur minimale obligatoire pour les accès est fixée à 4 mètres.

Il est précisé que les accès directs sur les R D. sont strictement réglementés.

#### Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent

des manoeuvres de véhicules lourds et encombrants. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et des services publics.

#### Caractéristiques minimales pour les voies et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kilos Newtons (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètre ;
- Pente inférieure à 15%.

Caractéristiques pour les voie et accès qui permettent l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètre de diamètre.

Ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que les industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux,...

### **Article Um 4 - Desserte par les Réseaux**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression, de caractéristiques suffisantes.

#### Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe. L'assainissement autonome peut être autorisé sur justification de la faisabilité de cet assainissement et si le schéma d'assainissement le prévoit.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.

#### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée, et doit être raccordé au réseau séparatif correspondant aux eaux pluviales, dès lors qu'il existe.

Toutefois, la création de systèmes de collecte et de stockage des eaux de pluie est autorisée.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est strictement interdit.

#### Électricité et téléphone :

Toute construction doit être raccordée aux réseaux électrique et téléphonique. Les branchements, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

#### Défense incendie :

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ... La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression ;
- Distance minimale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus.

#### Ramassage des déchets :

Les constructions neuves à usage d'habitation et d'activités, auront l'obligation de réserver un emplacement, situé sur le terrain d'assiette globale de l'opération ou sur les parcelles individuelles, suffisant pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte des ordures ménagères. Les normes à prendre en compte seront données par les services techniques compétents.

Il est vivement recommandé de mettre en place des systèmes individuels de compostage lorsque la configuration du terrain le permet.

Zone Uma : Pour toute opération d'ensemble la réalisation d'une aire de collecte pour le ramassage du tri sélectif en bord du domaine public est obligatoire. Les containers seront enterrés et leurs dimensions seront conformes aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

### **Article Um 5 - Caractéristiques des Terrains**

Dans le cas d'un assainissement autonome, la taille du terrain doit permettre, selon les règles édictées ci-dessus, la mise en place de cet assainissement dans le respect de toutes les règles en vigueur.

Dans les autres cas, la caractéristique des terrains n'est pas réglementée.

## Article Um 6 - Implantation des Constructions par rapport aux Voies et Emprises Publiques

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques ou privées est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins trois mètres.

Les saillies d'avent ou de balcon sont interdites sur la voie publique.

Les piscines doivent être implantées par rapport aux Voies et Emprises Publiques à une distance au moins égale à un mètre.

## Article Um 7 - Implantation des Constructions par rapport aux Limites séparatives

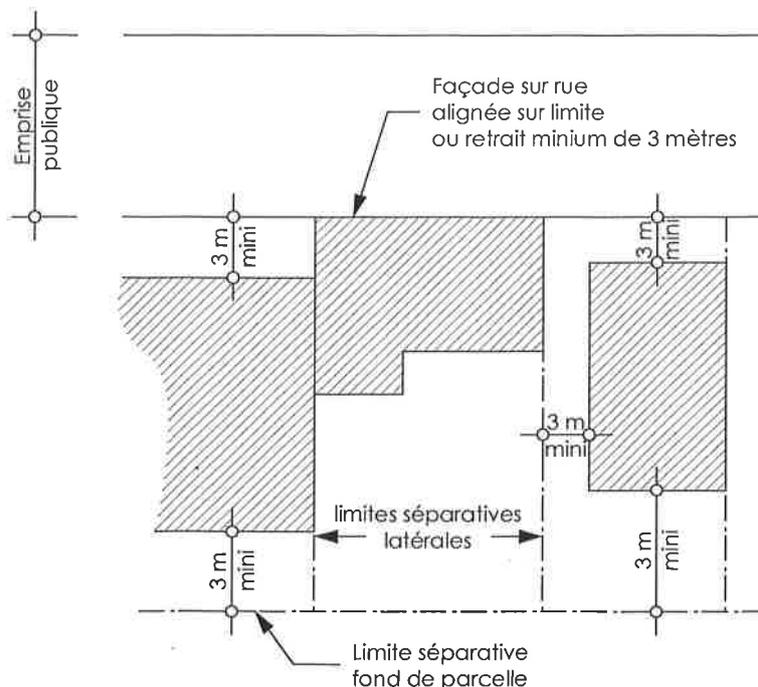
Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives ou avec un recul au moins égal à trois mètres.

Dans le cas d'une implantation sur les limites séparatives la longueur maximale est de 15 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à un mètre.

Zone Uma : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de trois mètres des voies publiques ou privées, sauf pour les garages qui peuvent être implantés en alignement dans la limite de 5 mètres d'emprise le long de la voie publique.

Schéma explicatif des articles Um 6 et Um 7



### **Article Um 8 - Implantation des Constructions les unes par rapport aux autres sur une même Propriété**

Deux constructions à usage d'habitation sur un même terrain doivent être :

- soit accolées ;
- soit à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à 6 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes telles que les abris de jardin, piscines, locaux techniques, garages...

### **Article Um 9 - Emprise au Sol**

Non réglementée.

### **Article Um 10 - Hauteur des Constructions**

La hauteur des constructions est comptée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- huit mètres pour l'habitat et les autres occupations du sol ;
  - trois mètres cinquante pour l'habitat et les autres occupations implantés en limite des voies et des emprises publiques ;
  - trois mètres cinquante pour les annexes.
- Les entrepôts ou bâtiments agricoles ne peuvent pas avoir une hauteur supérieure aux immeubles immédiatement voisin.

### **Article Um 11 - Aspect extérieur des Constructions**

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

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité.

Toutes les constructions doivent constituer un ensemble cohérent présentant une unité de structure et de composition, elles sont conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les façades arrière et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'architecture contemporaine, l'utilisation de matériaux novateurs et les concepts faisant appel aux énergies renouvelables sont bienvenus.

Les matériaux destinés à être enduits ne peuvent rester apparents sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.

À l'exception des murs périphériques en agglomérés ciment qui seront revêtus d'un enduit.

Les canalisations, autres que les descentes d'eau pluviale, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits. Une seule enseigne par commerce peut être

placée en façade et seulement sur la hauteur du rez-de-chaussée.

Les blocs de climatiseurs extérieurs visibles du domaine public ou des fonds voisins en façade donnant sur voie doivent être intégrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Les capteurs solaires ne peuvent être établis en superstructure sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement et dans le plan d'aménagement et de développement durable.

Les enseignes sont interdites en saillie des toitures et du volume général du bâtiment.

Les toitures auront une pente maximale de 30 %.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation, hors toiture terrasse, sera la tuile canal de teinte claire ou similaire. Cependant, les tuiles pourront être remplacées en tout ou partie par la pose de panneaux solaires.

Les toitures terrasses inaccessibles seront végétalisées ou gravillonnées.

En limite sur voie, les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres, elles sont constituées :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage,
- soit un soubassement bâti (hauteur maximale de 40 cm) surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale.
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Dans le cas de murs maçonnés, ils devront être enduits d'une couleur faisant référence à celle du bâtiment principal.

En limite séparative, les clôtures ont une hauteur maximale de deux mètres et doivent permettre l'écoulement des eaux.

Les différentes solutions de clôtures sont représentées graphiquement en annexe.

## **Article Um 12 - Stationnement des Véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et matérialisés sur l'emprise foncière.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de vente ;
- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ou par cinq mètres carrés de salle de restaurant ;
- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface hors œuvre nette ;
- activités : une place de stationnement par poste de travail ;
- habitations : deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5.

Zone Uma : En sus, les plans d'ensemble doivent prévoir sur les voies publiques ou

privées une place de stationnement minimum pour deux lots.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.  
En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 421-3 s'appliquent: obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

### **Article Um 13 - Espaces libres et Plantations**

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les clôtures, les accès, les cheminements, les équipements et les plantations.

L'imperméabilisation des espaces libres est interdite. Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Privilégier au maximum le choix des essences locales d'arbres, arbustes, haies, massifs. Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute mesure du possible.

#### Prévention des incendies de forêt :

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## **Section III - Possibilités d'Occupation des Sols**

### **Article Um 14 - Possibilités maximales d'Occupation des Sols**

Le C.O.S. maximum est fixé à 0,6.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 % :

#### • pour les logements sociaux qui respectent :

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3° de l'article L. 351-2 du CCH (logements financés en PLA-CDC ou en PLA-CFF) ;
- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas le montant obtenu par l'application du barème prévu à l'article R. 127-2 du code de l'urbanisme à la Surface de plancher de cette partie des constructions.

#### • pour les constructions respectant les critères de performances énergétiques :

définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation ou qui s'engagent à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20.

Les dispositions de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation

dans leur rédaction résultant du décret sont applicables :

1° A tous les projets de construction de bâtiments de bureaux, d'enseignement et d'établissement d'accueil de la petite enfance faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée plus d'un an à compter de la date de publication du présent décret ;

2° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée plus d'un an à compter de la date de publication du présent décret et :

a) prévus par les conventions pluriannuelles mentionnées à l'article 10 de la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

b) bénéficiant des dispositions au 6 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts ;

3° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation, autres que ceux visés au 2° ci-dessus, faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable à compter du 1er janvier 2013.