



III.4. Chapitre IV - Zone Um

CARACTÈRE DE LA ZONE

□ DESCRIPTION - RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

La zone Um correspond à l'extension récente du village qui s'est effectuée sous forme de maisons individuelles.

Cette zone forme un ensemble aéré aux caractéristiques architecturales variées où la recherche d'une intensification est accompagnée pour trouver l'équilibre entre densification et préservation du caractère végétalisé et résidentiel.

□ LOCALISATION

Cette zone correspond est essentiellement localisée sur les pourtours du village ancien.

□ PRINCIPAUX OBJECTIFS

- optimiser le foncier constructible
- harmoniser et améliorer le traitement des limites entre espace public et espace privé
- permettre la mixité fonctionnelle
- prendre en compte le risque inondation
- prendre en compte la topographie des lieux
- promouvoir une gestion durable du bâti et des espaces libres

□ RÈGLES ET SERVITUDES

Il convient de se reporter, en plus des règles spécifiques à la zone :

- **aux règles communes à toutes les zones,**
- **aux servitudes d'utilité publique suivantes :** AC1 - Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, À L'USAGE DES SOLS ET À LA NATURE DES ACTIVITÉS

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.4.1. Zone Um : Types d'Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

En **Um**, sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières,
- Les industries,
- Les centres de congrès et d'exposition.

En outre, conformément aux articles R.151-30 et R.151-33 du CU, sont aussi interdits pour des raisons de cohérence avec le PADD et l'adaptation aux conditions particulières :

- les Habitations Légères de Loisirs (HLL) et les Résidences Mobiles de Loisirs (RML) ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de cinquante mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de deux mètres ;
- les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- les établissements nuisant non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

III.4.2. Zone Um : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés soumis à des conditions particulières

En **Um**, les destinations et sous-destinations suivantes sont soumises aux conditions limitatives suivantes :

- Les entrepôts, le commerce de gros, l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés dans la limite de 100m² maximum d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois, sans jamais dépasser les 100m² en

tout), en considérant comme base l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

En Um, les espaces concernés par l'aléa inondation devront prendre en compte des modalités particulières de prise en compte du risque :

- par débordement :
 - inconstructibles
 - extensions limitées de bâtiments existants sous condition (si calage, PHE+30 cm ou TN+1,50 m¹ sans PHE)
 - adaptations possibles en centre urbain
- par ruissellement :
 - constructibles avec calage à PHE+30 cm ou TN+80 cm sans PHE
 - pas d'établissements stratégiques ou accueillant une population vulnérable
 - adaptations possibles en centre urbain.

III.4.3. Zone Um : Mixité fonctionnelle et sociale

Une majoration de 30% du gabarit passant par le dépassement de l'emprise au sol est autorisée pour les opérations de logement locatif social, conformément à l'article L.151-28, 2^oalinéa.

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINES, PAYSAGÈRES, ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

Voir également les règles communes à toutes les zones.

■ Volumétrie et implantation des constructions

III.4.4. Zone Um : Emprise au sol des constructions²

Les emprises au sol sont traduites dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

III.4.5. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques³

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En Um, les constructions doivent s'implanter **soit à l'alignement soit avec un recul de minimum 3 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées, si aucune disposition ne figure au document graphique.

Dans le cas d'un recul, la marge de recul sera traitée en espace paysager.

Dans certains cas spécifiques, les implantations construction ne pourront se faire à l'alignement de l'espace public. **Elles seront établies avec un recul de minimum 3 mètres sur les voies repérées dans le document graphique VOLUMÉTRIES.**

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

² Se reporter à la définition de l'emprise au sol dans le LEXIQUE en annexe.

³ Se reporter à la définition des limites de parcelle sur voies et emprises publiques dans le LEXIQUE en annexe.

¹ PHE : Plus Hautes Eaux connues / TN : Terrain Naturel

- si la construction assure une continuité avec l'immeuble voisin existant (hormis les annexes) à condition de contribuer à une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain ;
- pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager repérés notamment au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement
- lorsqu'il existe une servitude de passage.

□ LES SAILLIES SUR ALIGNEMENT

Les saillies sur alignement sont autorisées, à condition qu'elles soient situées à **4m minimum au-dessus du niveau du trottoir ou du passage piéton et 4,50 mètres minimum au-dessus du niveau de la chaussée** pour les voies dépourvues de trottoir et ce, sur **une profondeur de 70 cm maximum**.

□ LES PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines et leurs locaux techniques doivent être implantés à **une distance minimale de 2 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des autres voies**, existantes ou projetées.

III.4.6. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales⁴

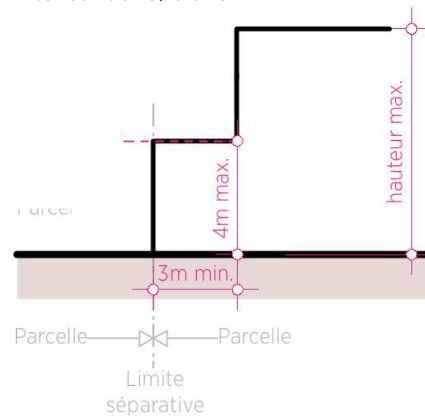
□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent s'implanter soit avec un **recul de 3 mètres** minimum des limites séparatives latérales, **soit en limite séparative latérale**, dans ce cas la longueur de la construction sur la limite séparative ne peut dépasser 10 mètres de long.

Si la nouvelle construction en limite séparative n'est pas accolée à une autre construction, alors :

⁴ Se reporter à la définition des limites séparatives latérales dans le LEXIQUE en annexe.

- la hauteur maximale de la construction est de 4 mètres dans une profondeur de 3 mètres à partir de la limite latérale,
- la toiture est soit à deux pentes, avec le sens du faîtage perpendiculaire à la limite séparative, soit composée d'un toit terrasse inaccessible. Si la construction est une annexe, une pente unique est acceptée avec évacuation des eaux de pluies vers l'intérieur de l'opération.



Principe de hauteur si la construction est implantée en limite séparative

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager par exemple au titre des articles L.151-19, L.151-23 du code de l'urbanisme
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ou qu'il est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble.

□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à **une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives**.

III.4.7. Zone Um : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle⁵

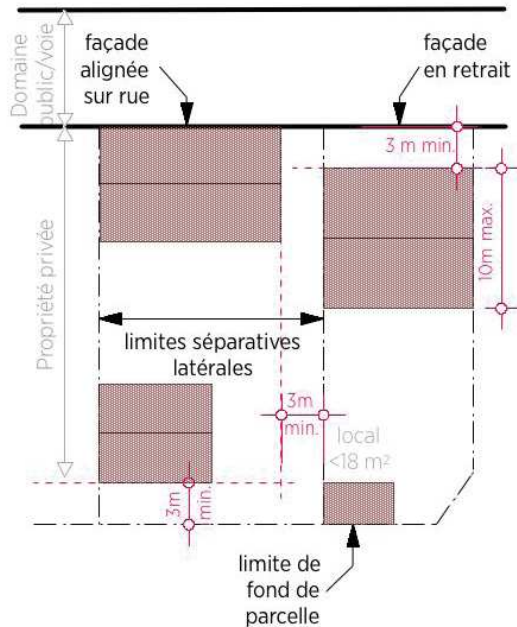
□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions sont implantées à une distance minimale de **3 mètres**, mesuré de tout point du bâtiment à la limite séparative de fond de parcelle.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- lorsque la construction s'adosse à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines
- pour les constructions annexes à l'habitation dont la hauteur totale est de 2,60 m maximum et l'emprise au sol maximale de 18 m² de surface de plancher (hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)



□ PISCINES NON COUVERTES OU DONT LA COUVERTURE EST INFÉRIEURE À 1,80 MÈTRE

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de **2 mètres des limites séparatives**.

⁵ Se reporter à la définition des limites séparatives de fond de parcelle dans le LEXIQUE en annexe.

III.4.8. Zone Um : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

III.4.9. Zone Um : Hauteur maximale des constructions⁶

Des hauteurs sont traduites dans le document graphique **VOLUMÉTRIES**.

En Um, une majoration du volume constructible est autorisée pour la réalisation de programme de logements comportant des logements sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

En Um, le dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28 3° du Code de l'Urbanisme : cette majoration est de 20% de la hauteur maximale.

■ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

III.4.10. Zone Um : Caractéristiques architecturales et paysagères

La volumétrie des constructions doit être simple, en référence aux constructions traditionnelles locales.

Le respect de l'environnement bâti ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci 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 arrières et latérales, ainsi que celles des annexes doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

⁶ Se reporter à la définition de la hauteur maximale dans le LEXIQUE en annexe.

L'usage du bois, en façade comme pour tout autre élément de la construction, est autorisé, partiellement ou en totalité.

■ Couleurs

Une attention particulière doit être portée à l'harmonie des couleurs entre les différents matériaux et éléments de façades (façade, menuiserie et volet, encadrement).

La teinte blanche et les couleurs vives sont interdits .

■ Couvertures, toitures

Les toitures seront à deux pentes entre 30 et 35 %.

Les toitures une pente sont acceptées uniquement pour les annexes implantées en limites séparatives.

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de terrasse en limite séparative, la terrasse doit être inaccessible.

Les toitures seront couvertes en tuile canal de terre cuite posées à courant et à couvert, ou de tuile mécanique profil canal, sauf si elles sont composées de dispositifs solaires et/ou de toitures terrasses. Les tuiles doivent être rondes de couleur paille, rosée ou vieillie. Les couvertures « mouchetées » sont interdites.

■ Façades

Les façades (agglomération de béton, brique,...) seront enduites au mortier de chaux ou produits de façades à base chaux, en favorisant des sables locaux, finition lissé ou taloché fin ou à « pierre-vue ». Les monocouches sont autorisés.

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être impérativement.

■ Éléments techniques

Tout élément technique extérieur (antenne, parabole, bloc de climatiseur, canalisation, câbles...) ne doit être visible ni du domaine public ni des fonds voisins à l'exception des chenaux et descentes d'eau pluviale.

Les chenaux et descentes d'eau pluviale sont obligatoires sur le domaine public.

■ Clôtures

□ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

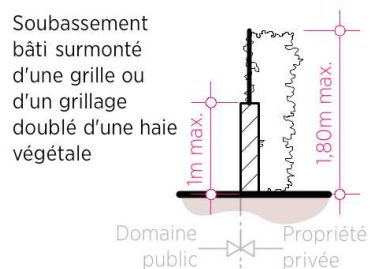
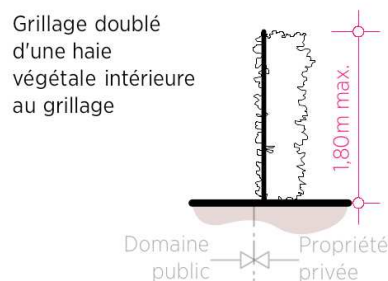
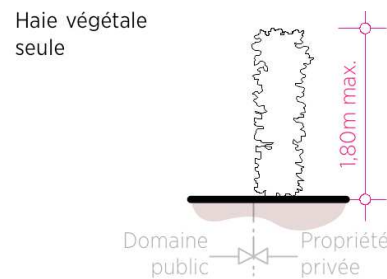
Les clôtures, si elles existent, ne doivent pas excéder

1,80 mètres de hauteur.

Sur les emprises publiques comme en limite séparatives, elles sont constituées :

- soit d'une simple végétation,
- soit d'un grillage, doublé d'une haie végétale,
- soit d'un soubassement bâti, d'une hauteur maximale de 40 centimètres, surmonté d'une grille ou grillage, doublé d'une haie végétale (hauteur maximale totale 1,80 mètres).

Les brise-vues (bois, plastique, métal,...) sont strictement interdits sur la voie publique.



Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture.

L'aspect des clôtures comme des murs de soutènement doit être harmonisé avec leur environnement, notamment en termes de teintes et de matériaux, assurer la libre circulation des eaux de ruissellement, être transparentes pour la petite faune et respecter les mêmes règles que l'ensemble des constructions

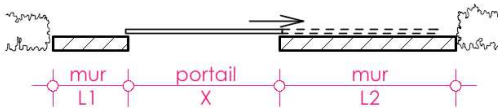
de l'assiette foncière.

□ DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les murs de clôture pleins (maximum 1,80 mètres) peuvent être ponctuellement autorisés au droit des entrées en support du portail, et dans la limite de deux fois la longueur de l'ouverture du portail. La longueur cumulée des murs de clôtures sur la voie publique ne peut en aucun cas dépasser 50% du linéaire de la limite considérée sur voie publique.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

Exemple 1 :
 $L1+L2 \leq 2X$



Exemple 2 :
 $L1+L2 \leq 2X$



S'ils existent, ces murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

III.4.11. Zone Um : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction doit respecter à minima la norme RT en vigueur.

Pour pouvoir bénéficier du dépassement de 20% de l'emprise au sol prévu à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que **la construction projetée fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qu'elle est à énergie positive.**

III.4.12. Zone Um : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions⁷

⁷ Se reporter à la définition de la surface non imperméabilisée dans le LEXIQUE en annexe.

Les parts minimales d'espaces végétalisés sont traitées dans le document graphique VOLUMÉTRIES.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par 100 m².

III.4.13. Zone Um : Obligations imposées en matière de stationnement

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.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée **à l'intégration paysagère de ces espaces et à la limitation de l'imperméabilisation de surfaces.**

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

- **habitation** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **hébergement hôtelier et touristique** : 1 place minimum par tranche de 2 chambres ;
- **commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- **non réglementé pour les autres destinations et sous-destinations.**

SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX RÉSEAUX

Voir également les règles communes à toutes les zones.

III.4.14. Zone Um : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En aucun cas ces accès et voiries nouvelles ne peuvent être inférieurs à 3 mètres de largeur (hors stationnement).

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Départemental. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

■ Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

III.4.15. Zone Um : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

■ Eaux usées

Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de piscines ne peuvent en aucun cas être déversées dans le réseau collectif d'assainissement.

III.4.16. Zone Um : Obligations imposées en matière d'infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

La desserte interne de réseau de communication électronique devra être assurée, par tout moyen nécessaire (filaire ou autre).