

ZONE UM

Il convient d'appliquer en complément des règles définies dans le présent règlement, les prescriptions qui résultent des servitudes d'utilité publique, des dispositions générales du présent règlement, du règlement de voirie et toute autre réglementation qui s'impose au pétitionnaire.

Caractère dominant de la zone

La zone UM correspond aux emprises militaires

Section 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. Article UM 1 – Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles-citées à l'article 2.

2. Article UM 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires et liés à l'activité militaire et aéronautique, ainsi qu'à l'entretien et l'exploitation du site

2.2. Les constructions implantées à plus de 15 mètres d'un Espace Boisé Classé, des berges des mares, et, des bois repérés en en zone N du plan de zonage.

2.3. Dans les secteurs des zones de risque d'effondrement, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle ou changement de destination sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

3. Article UM 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

3.1. Sans objet

Section 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

4. Article UM 4 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.1. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation, existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

4.2. Règle

Les constructions doivent obligatoirement être édifiées avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes:

5. Article UM 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, sur les deux limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Si une limite séparative constitue une limite de zone, les constructions doivent obligatoirement être implantée en retrait, celui-ci est au minimum de 20 mètres.

6. Article UM 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

7. Article UM 7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

8. Article UM 8 : Hauteur des constructions

Non réglementé

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

9. Article UM 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur

9.2. Toitures

Forme et couverture

Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Traitement de la couverture.

Les toitures terrasse et les émergents doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les ouvrages doivent être regroupés, organisés selon un schéma général, non visibles depuis l'espace public. Les gaines doivent être intégrées au volume de la construction.

9.3. Façades

Aspect

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant. Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin. Les enduits écrasés sont interdits.

Matériaux

Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

Éléments techniques

Les antennes et climatiseurs doivent être implantés en toiture ou s'ils sont sur les façades, ils ne doivent pas être vus depuis le domaine public.

La pose de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être intégrés dans la construction.

Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant.

9.4. Clôtures

Sans objet

10. Article UM 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

11. Article UM 11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

12. Article UM 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé

13. Article UM 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Sans objet

14. Article UM 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Aucun aménagement sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines (articles 640 et 643 du Code Civil) ne peut être réalisé.

Toute construction ou installation nouvelle ne doit pas avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées dans le sol, si la nature du sol et du sous-sol le permet.

14.1. Quantitativement :

En cas de présence d'un réseau public, si l'infiltration est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, le rejet est possible avec un débit de fuite maximal autorisé de 2l/s/ha, et pour toute superficie inférieure à 1 hectare le débit de fuite est limité à 2l/s maximum, si, et seulement si, le réseau d'assainissement pluvial peut recueillir le débit et le volume supplémentaire.

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m², et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public

Les pluies à prendre en compte dans les calculs de dimensionnement hydraulique des systèmes de gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- Les ouvrages implantés dans des lotissements, des immeubles collectifs à partir de trois logements, des zones d'activités et des espaces publics, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie de période de retour centennale ;
- Les agrandissements de plus de 20m², et les opérations individuelles, font l'objet d'une protection fondée sur la pluie décennale.

Dans le cas d'un projet de construction présentant une surface imperméabilisée inférieure à 20m², la gestion des eaux pluviales ne s'applique pas.

14.2. Qualitativement :

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans les réseaux communautaires.

Sous-section 2.4. : Stationnement

15. Article UM-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Section 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

16. Article UM-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage.

16.1. Accès

L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

16.2. Voirie

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de chaussée circulée minimale de 5 m.

17. Article UM-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau

Toute construction nouvelle nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée soit sur le réseau public soit sur un réseau indépendant.

17.2. Assainissement des eaux usées

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eau pluviales est interdit.

Le branchement devra être réalisé soit sur le réseau collectif soit sur un dispositif d'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.