

ZONE UM

La zone UM est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement destinée aux installations militaires.

Il convient d'y éviter les constructions sans rapport avec la vocation de la zone.

SECTION I – Nature de l'occupation ou de l'utilisation du sol

Article UM.1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions visées à l'article 2.
- 2) Les terrains de camping.
- 3) Les aires de stationnement de caravanes.
- 4) Les installations et travaux divers à l'exception de ceux visés à l'article UM 2.
- 5) Les carrières.
- 6) Les défrichements, coupes et abattages : les défrichements, dans les espaces boisés visés à l'article UM.13.

Article UM.2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Sous conditions qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage ou qu'ils ne se trouvent pas dans des secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et zones inondables.

Sont admis :

- 1) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnels civils et militaires travaillant pour le Ministère de la Défense.
- 2) L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes civiles ou militaires travaillant pour le Ministère de la Défense.
- 3) Modes particuliers d'utilisation du sol :

- a) aires de jeux et de sport sont admises,
 - b) aires de stationnement et dépôts de véhicules sont admises.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions ou installations autorisées ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant.
- 5) Les installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...).
- 6) Dans les espaces boisés classés, seuls sont admis les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).
- 7) Dans les secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux admis sous réserve du respect des dispositions définies à l'annexe n°9.
- 8) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux réseaux de transport en commun, voirie et parcs publics de stationnement, sont autorisés. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux articles 3 à 14 du présent règlement.

SECTION II – Conditions de l'occupation du sol

Article UM.3 – Accès et voirie

1) Accès :

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

2) Voirie :

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UM.4 – Desserte par les réseaux

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable

conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe eau et avoir des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement :

Dans tous les cas, le règlement d'assainissement communal s'applique.

Quel que soient les branchements, deux effluents de nature différente ne pourront jamais être mélangés.

Eaux usées domestiques :

Le branchement sur le collecteur d'eaux usées municipal est obligatoire, quel que soient les moyens techniques à mettre en œuvre.

Eaux usées industrielles :

En fonction de la nature des effluents, ceux-ci pourront être rejetés dans le réseau d'eaux usées, voire très exceptionnellement dans le réseau d'eau pluviale. Dans tous les cas, l'entrepreneur devra se faire connaître auprès des services de la ville afin d'établir une convention de rejet qui précisera les modalités de ces rejets, et notamment les prétraitements nécessaires.

Si les effluents ne sont pas acceptables dans les réseaux, l'entreprise devra les évacuer par l'intermédiaire d'un transporteur spécialisé.

Eaux pluviales :

Toutes les constructions devront être raccordées sur un réseau d'assainissement pluvial.

Les eaux polluées par les hydrocarbures sur les zones de stationnement ou de circulation devront, en outre, faire l'objet de traitement par déshuileur-débourbeur avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées sur le milieu naturel, le débit de fuite avant rejet dans le réseau public aérien ou souterrain est limité à 3 litres par seconde et par hectare. Les compensations par tamponnage nécessaires pourront être prévues soit au terrain, soit à l'échelle des opérations de constructions ou à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou activité professionnelle (quelle qu'elle soit) doit prévoir pour la gestion des déchets du site un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet. Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance dans la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article UM.5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article UM.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

1) Voies ouvertes à la circulation automobile

Aucune construction ne pourra être implantée en bordure d'une voie publique ou privée, existante ou à créer, à moins de 9 mètres de l'axe de cette voie.

1.1 Marge de recul : en dehors des cas où elle est figurée au plan par une ligne tiretée, la limite de construction est définie par une ligne parallèle à l'alignement et située à 5 mètres en retrait de celui-ci.

Dans les voies privées dépourvues de plan d'alignement, la limite effective de la voie sert de référence.

1.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, le retrait peut être inférieur à 5 mètres si c'est le cas pour les constructions existantes sur les terrains contigus : il ne peut cependant être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie,
- pour les constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un lotissement ou à un permis valant division, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 mètre,
- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour une voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 1.1, l'exigence d'un retrait minimum de 5 mètres peut être supprimée.

2) Autres voies et emprises publiques (voiries ou chemin piétons, parcs publics...)

2.1 Marge de recul : en dehors des cas où elle est figurée au plan par une ligne tiretée, la limite de construction est définie par une ligne parallèle à l'alignement et située à 2,50 mètres en retrait de celui-ci.

2.2 Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :

- pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, le retrait peut être inférieur à 5 mètres si c'est le cas pour les constructions existantes sur les terrains contigus : il ne peut cependant être inférieur à celui de la construction adjacente la plus proche de l'alignement de la voie,

- pour les constructions à édifier en bordure des voies intérieures à un lotissement ou à un permis valant division, le recul par rapport à l'alignement peut être réduit à 1 mètre,
- dans le cas d'aménagement et/ou extension des habitations existantes nécessaires à une amélioration du confort sanitaire ou à la création d'un garage d'une seule place pour une voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas et qu'il soit techniquement impossible de respecter les règles définies en 2.1, l'exigence d'un retrait minimum de 2,50 mètres peut être supprimée.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, équipements et locaux techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...)

3) Voies ferrées

Aucune construction autre que les clôtures ne pourra être implantée à moins de 2 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Par la limite d'emprise, il faut entendre l'arête supérieure du déblai, ou l'arête inférieure du remblai, ou le bord extérieur du fossé, suivant que le chemin de fer se situe en déblai, remblai, ou au niveau du terrain limitrophe.

Aucun dépôt de matière inflammable, ni de construction couverte en chaume ne pourront être autorisés à moins de 20 mètres du chemin de fer.

Les arbres seront implantés à plus de 6 mètres de la limite d'emprise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux voies.

Article UM.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les marges d'isolement ne doivent pas être inférieures à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment ($L = H/2$) avec un minimum de 6 mètres.

Les équipements liés aux différents réseaux ne sont pas concernés par les règles de rapports aux limites séparatives.

Article UM.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Article non réglementé.

Article UM.9 -Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder, en pourcentage de la surface du terrain : 50 %.

La zone UM est un site unitaire. Le calcul de l'emprise au sol est relatif à l'ensemble de la zone.

Article UM.10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser R+3.

Article UM.11 - Aspect extérieur – Toitures

1) Matériaux :

Il est recommandé d'utiliser des matériaux naturels (bois, pierre...) ou reconstitués de type béton brut ou architectonique.

L'emploi du bardage acier est autorisé à l'exclusion de la tôle ondulée.

Dans le cadre d'emploi de tôle nervurée, elles seront en petits profils et préférentiellement en pose horizontale.

Sont interdits les matériaux plastiques et toute imitation de matériaux tels fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...

Les matériaux seront gris ou blanc.

2) Toitures :

Le traitement des toitures devra faire l'objet d'une attention particulière et toute émergence au-dessus du bâtiment devra être traitée par un dispositif de dissimulation.

Article UM.12 – Stationnement des véhicules

Les places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité devront être réalisées sur le site.

Article UM.13 – Espaces libres – Plantations – Espaces boisés classés

1) Plantations :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les surfaces non construites seront plantées en raison d'un arbre par 300 m² de terrain.

Les surfaces de stationnement de plus de 1 000 m² seront divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives composées d'arbustes d'essences variées afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés.

2) Espaces boisés :

Dans les espaces boisés classés ne sont admis que les coupes et abattages effectués dans les conditions fixées par les règlements en vigueur (Cf Titre I).

Les espaces figurés au plan par un quadrillage simple sont des espaces dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer le boisement. La construction peut néanmoins y être autorisée dans la mesure où le projet prend en considération et respecte le boisement existant.

SECTION III – Possibilités d'occupation du sol

Article UM.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article non réglementé.

