

## **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM**

La zone UM correspond aux installations militaires du camp de La Valbonne : équipements indispensables ou habitations liées à l'activité militaire.

### **ARTICLE UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que les constructions et équipements liés aux activités de la défense.

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

- ♦ Les ouvrages et constructions liés à des équipements d'infrastructures sont admis sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, et qu'ils ne soient pas préjudiciables aux activités de la défense.
- ♦ Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou s'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement

### **ARTICLE UM 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1 - LES ACCES**

- ❖ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ❖ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, 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.
- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

## 2 - LA VOIRIE

- ❖ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- ❖ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ❖ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ❖ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public sauf impossibilité technique (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

## ARTICLE UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### ❖ Alimentation en eau potable

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### ❖ Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### ❖ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ◆ Toute construction doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux pluviales.
- ◆ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ◆ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.



Le principe demeure que :

- ◊ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◊ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

#### ❖ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

### **ARTICLE UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- ❖ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- ❖ Cas particuliers :
  - \* pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure
  - \* en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics
  - \* la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

### **ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- ❖ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  avec  $D \geq 4$ ).
- ❖ La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

### **ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

### **ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage des toitures.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée de la manière suivante :
  - \* Pour les bâtiments à usage d'habitation : R + 2
  - \* Pour les bâtiments à usage d'activité : 15 m.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux équipements d'infrastructures.

## ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### ❖ **Implantation et volume :**

- ♦ Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements ...
- ♦ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ♦ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- ♦ La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- ♦ Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.



- ♦ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- ♦ Les toitures terrasses sont interdites (excepté dans l'hypothèse exposée ci-dessous).

#### ❖ **Eléments de surface :**

- ♦ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ♦ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ♦ Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- ♦ Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ♦ L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- ♦ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.

#### ❖ **Les clôtures :**

- ♦ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ♦ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ♦ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, d'un muret plein servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, ou d'une barrière bois ajourée.  
Elles peuvent être doublées de haies vives.
- ♦ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ♦ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ...) sont interdites.
- ♦ Leur hauteur est limitée à 2,00 mètres.
- ♦ Des murs peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

- ♦ La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

**\* Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

## **ARTICLE UM 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ❖ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ❖ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.
- ❖ Tout m<sup>2</sup> de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ❖ Il est exigé au minimum :

**\* Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ♦ 2 places de stationnement par logement.
- ♦ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- ♦ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

**\* Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**.

**\* Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- ♦ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- ♦ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**
- ♦ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- ♦ destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** (bars, salles de café, restaurants cumulés).

**\* Pour les établissements d'enseignement :** 1 place de stationnement par classe

- \* **Pour les salles de spectacle et de réunions :** 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

### **ARTICLE UM 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, ET DE PLANTATIONS**

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, aubépines, buis ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de stationnement.
- \* Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer les dépôts de véhicules, certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- \* Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

### **ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Sans objet.**

