

## ZONE UM

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine centrale multifonctionnelle, immédiatement constructible, correspondant aux centres anciens des trois villages de la commune : Larajasse, L'aubépin et Lamure.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UM, sauf stipulations contraires.

## Article UM 1

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

---

#### **Sont interdits :**

- a) **les constructions neuves** à usage :
  - industriel,
  - agricole,
- b) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\*, et des habitations légères de loisirs\*.
- c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - les garages collectifs de caravanes\*,
- d) l'ouverture de carrières\*

## Article UM 2

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

#### **Sont admis sous conditions :**

- a) **Les constructions et les travaux sur les constructions** existantes à usage :
  - de commerce, dans la limite de 350m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - artisanal dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
  - d'entrepôt\* si ils sont liés à une activité économique existante ou autorisée dans la zone.
  - d'annexe (sauf piscines), dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une annexe par tènement.
- b) **Les piscines** lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- c) **Les dépôts de véhicules\*** s'ils sont liés à une activité économique
- d) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- e) **les affouillements et exhaussements de sol\***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

#### **Règle particulière**

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme : « **linéaires commerciaux à préserver** » : doit être obligatoirement affecté à des activités commerciales.

## Article UM 3

### **Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

---

#### **Accès\***

Les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation ou de sécurité.

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
  - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
  - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
  - **les conditions permettant l'entrée et la sortie** des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) **Le nombre des 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Voirie\***

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

## Article UM 4

### **Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel**

---

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau sera réalisée dans le respect des dispositions du code de la santé publique.

##### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## Article UM 5

### **Caractéristiques des terrains**

---

Non réglementé.

## Article UM 6

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **Modalité de calcul du retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*

#### **Règle d'implantation**

##### **Règle d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* actuel ou futur,

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement\* actuel ou futur. Ce retrait est compté à partir du bassin.

### **Règles particulières**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement\* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements\*, surélévations, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif\*

## Article UM 7

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

#### **Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### **Règles d'implantation générale**

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

#### **Règles particulières**

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements\*, surélévations, extensions et reconstructions\* de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif\*,

## Article UM 8

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**

---

Non réglementé

## Article UM 9

### **Emprise au sol**

---

Non réglementé

## Article UM 10

### Hauteur maximum des constructions

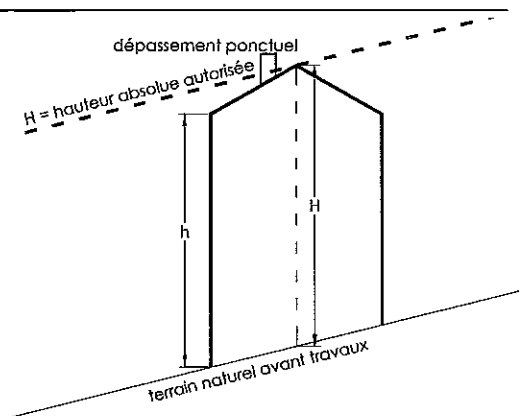
---

La hauteur\* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**La hauteur\* maximale est fixée à 12 m. Cette hauteur sera minorée de 1,50m en cas de toitures terrasse**  
**La hauteur\* des annexes est limitée à 4m**

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif\*.



## Article UM 11

### Aspect extérieur des constructions

---

Se reporter au titre 6 du présent document.

## Article UM 12

### Stationnement des véhicules

---

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

#### Règle relative au stationnement des véhicules

#### Les normes minima suivantes sont exigées :

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

- ▶ 1 place par logement

**Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

#### Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

## Article UM 13

### **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
  - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
  - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
  - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- d) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

## Article UM 14

### **Coefficient d'occupation des sols**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.