

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

---

La Zone UM a une fonction principale d'accueil d'équipement à vocation scolaire ou médico-social.

La zone UM comprend :

- Un secteur UMa, qui correspond à l'ensemble de la chartreuse de Seillon.
- Un secteur UMb, qui correspond à des équipements scolaires.

#### ARTICLE UM1

##### Occupation et utilisations du sol interdites

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celle autorisées dans l'article UM2.

#### ARTICLE UM2

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

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après :

###### Secteur UMa :

L'aménagement et l'extension des activités existantes (maison de retraite, maison de l'enfance, institut de rééducation, congrégation religieuse).

Les constructions ayant un lien direct avec les activités existantes, y compris les logements de fonction.

###### Secteur UMb :

L'aménagement et l'extension des activités existantes (établissement scolaires).

Les constructions ayant un lien direct avec les activités existantes, y compris les logements de fonction.

#### ARTICLE UM3

##### Accès et voirie

---

###### 1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

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.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.

## **2) Voirie**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 8 m d'emprise et 5 m de chaussée, pour les voies appelées à être classées dans le domaine public. Dans tous les autres cas, la largeur de chaussée sera d'au moins 4 mètres, avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres pour la desserte de plus de deux lots. Mais pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les largeurs plus importantes pourront être demandées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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 caractéristiques de la plateforme de retournement devront permettre l'inscription d'un carré de 15 m x 15 m pour les opérations d'ensembles (lotissements et permis groupés) lorsque la voie dessert plus de 5 logements.

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de chaussée.

## **ARTICLE UM4**

### **Desserte par les réseaux**

---

#### **1) Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2) Assainissement des eaux usées**

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

Toutefois, dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption...) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel

Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

#### **4) Électricité et téléphone**

Les extensions, branchement et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Les réseaux seront réalisés en souterrains.

#### **5) Éclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE UM5**

#### **Caractéristiques des terrains**

---

Pas de prescriptions

### **ARTICLE UM6**

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

---

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services de télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

### **ARTICLE UM7**

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

---

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises, en limite séparative dans les cas suivants :

---

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contiguës
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Dans ce cas, les règles à respecter en limite de la propriété initiale restent celles de droit commun énoncées aux précédents alinéas.
- Dans le cas d'opération jumelées, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée.
- Elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liées ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant

## **ARTICLE UM8**

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

---

Pas de prescriptions

## **ARTICLE UM9**

### **Emprise au sol**

---

L'emprise au sol résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de la zone.

## **ARTICLE UM10**

### **Hauteur maximum des constructions**

---

#### **1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

#### **2) La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est définie comme indiqué ci-dessous**

- Hauteur R + 3 avec 13 mètres maximum à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de

transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures.

- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement.

Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existant, des hauteurs différentes peuvent être admises.

L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

## **ARTICLE UM11**

### **Aspect extérieur**

---

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

#### **1) Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50 %.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasses accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.

#### **2) Toitures**

Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.

A moins qu'elle ne soit translucide, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite.

Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forçat minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U, celles-ci pourront ne pas s'appliquer.

---

Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **3) Éléments de surface**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

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 teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, 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 détaillés précédemment. 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.

### **4) Clôtures, en limite de domaine public ou de voirie**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

### **5) Clôtures, en limite séparative**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, hors soutènement.

### **6) Divers**

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.

L'aspect des luminaires d'éclairage public devra se rapprocher de celui de ceux existant à proximité sur la voie publique.

### **7) Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

## **ARTICLE UM 12**

### **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 particulières est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions :

- A usage d'habitation : 2 places par logement
- Immeubles collectifs : 2 places par logements (comprenant garages et parkings) dont au moins 1 place dans un espace clos et couvert.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :

- 1 place de stationnement pour 3 logements
- 2 places de stationnement pour 6 logements
- 3 places de stationnement pour 9 logements ...

Pour les hôpitaux, cliniques et maisons de retraite : 1 place pour 1 lit

Pour les lycées et établissements d'enseignement :

- 1 place pour 1 emploi

Et de plus pour les établissements de formation pour adultes :

- 1 place pour 10 élèves.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- Soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.

Lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu, en lieu et place, de verser la participation, si celle-ci a été instaurée. Le versement de la participation prévue au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE UM13**

### **Espaces libres et plantations - espaces boisés classés**

---

Pas de prescriptions particulières.

---

**ARTICLE UM14**  
**Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de COS.