

Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de Selommes (41)



Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du POS de Selommes relative au projet de restructuration-extension de l'EHPAD « Les Tourtraits »

Version 30 octobre 2017

POS de Selommes

Approbation du POS :
05/02/1990

Vu pour être annexé à l'arrêté du Préfet

en date du

ordonnant l'ouverture de l'enquête
publique relative à la déclaration de projet
n°1 emportant mise en compatibilité du
Plan d'Occupation des Sols de la
commune de Selommes.

Le Préfet,

LE MAITRE D'OUVRAGE



Communauté d'agglomération Territoires Vendômois

Hôtel de ville et de communauté

Parc Ronsard

BP 20107

41106 Vendôme Cedex

Téléphone : 02 54 89 41 81

L'EQUIPE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

l'innovation au service de nos métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

Téléphone : 02 47 95 57 06

CONTEXTE.....	4
PRESENTATION DU PROJET DE RESTRUCTURATION-EXTENSION DE L'EHPAD « LES TOURTRAITS »	5
PRESENTATION DU PROJET	5
PRESENTATION DE L'EHPAD « LES TOURTRAITS » DANS SA CONFIGURATION ACTUELLE	5
PRESENTATION DU PROJET DE RESTRUCTURATION-EXTENSION DE L'EHPAD « LES TOURTRAITS »	6
INTERET GENERAL DU PROJET	12
RECOURS A LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	13
MISE EN COMPATIBILITE DU POS.....	14
ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE DE L'AGGLOMERATION DE SELOMMES.....	14
AVANT Déclaration de Projet n°1.....	14
APRES Déclaration de Projet n°1.....	15
ÉVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB	15
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE RESTRUCTURATION-EXTENSION DE L'EHPAD « LES TOURTRAITS »	18
PARTIE REDIGEE PAR THEMA ENVIRONNEMENT	18
ANNEXES.....	19
REGLEMENT DE LA ZONE UB DU POS DE SELOMMES APPROUVE LE 5 FEVRIER 1990	19
REGLEMENT DE LA ZONE UB DU POS DE SELOMMES A L'ISSUE DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS	24

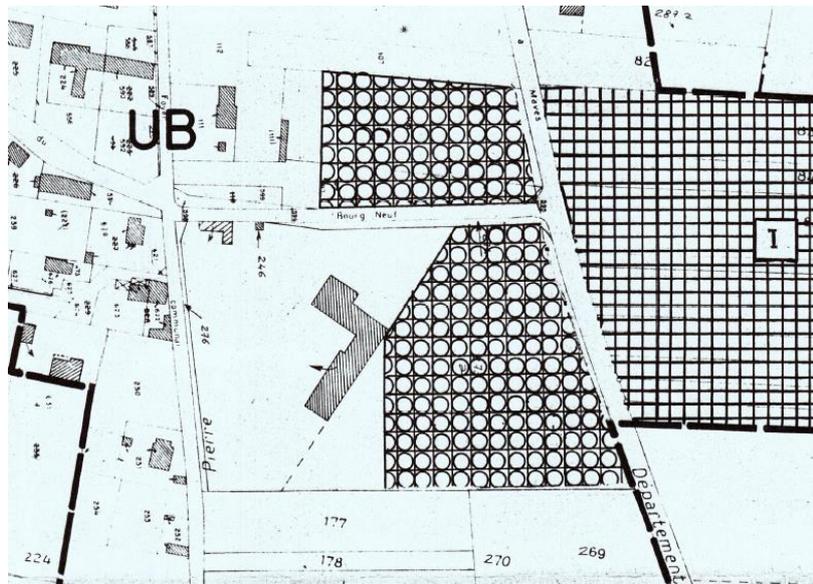
CONTEXTE

La commune de Selommes appartient à la Communauté d'agglomération Territoires Vendômois. Elle dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 5 février 1990.

La loi Alur prévoyait que les POS non transformés en PLU au 31 décembre 2015 devenaient caducs, avec application du règlement national d'urbanisme. Des exceptions à ce principe de caducité du POS étaient néanmoins prévues, en cas de prescription d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ainsi l'article L. 174-5 du code de l'urbanisme stipule que : « lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu a engagé une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal avant le 31 décembre 2015, les dates et délais prévus aux premier et dernier alinéas de l'article L. 174-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas aux plans d'occupation des sols applicables sur son territoire, à condition que ce plan local d'urbanisme intercommunal soit approuvé, au plus tard, le 31 décembre 2019 ».

C'est le cas du POS de Selommes puisqu'avant de fusionner au 1^{er} janvier 2017 avec les communautés de communes du Pays de Vendôme, de Vallées Loir et Braye et du Vendômois rural pour créer la communauté d'agglomération « Territoires vendômois », la communauté de communes Beauce et Gâtine (à laquelle appartenait alors la commune de Selommes) avait prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), par délibération en date du 14 décembre 2015.

La collectivité souhaite autoriser le projet de restructuration-extension de l'EHPAD « Les Tourtraits » à Selommes, situé en zone UB au POS. Cependant ce projet est entravé par la présence sur la plan de zonage du POS d'une trame « espace boisé classé » sur une superficie de 0,95 ha environ, qui empêche l'extension de l'établissement sur l'arrière du parc.



Extrait du plan de l'agglomération du POS de Selommes

Conformément à l'article L. 174-4 du code de l'urbanisme, les POS maintenus provisoirement en vigueur peuvent faire l'objet :

- d'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2^o et 3^o de l'article L. 153-31 (réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- d'une mise en compatibilité selon les modalités définies par les articles L. 153-54 à L. 153-59.

La procédure de modification ne permettant la réduction d'un espace boisé classé, seule la mise en compatibilité du POS par une déclaration de projet reste permise.

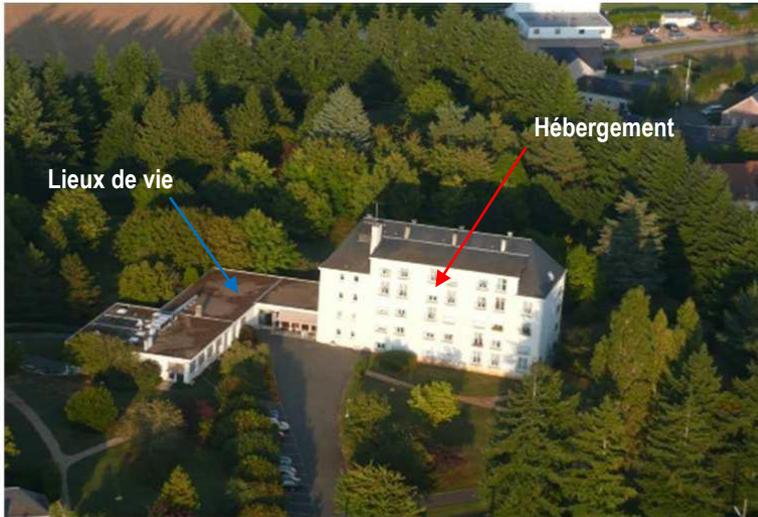
La commune de Selommes n'ayant plus la compétence PLU depuis le 01/01/2016, la procédure est dorénavant menée par la Communauté d'agglomération Territoires vendômois.

PRÉSENTATION DU PROJET DE RESTRUCTURATION-EXTENSION DE L'EHPAD « LES TOURTRAITS »

PRESENTATION DU PROJET

PRESENTATION DE L'EHPAD « LES TOURTRAITS » DANS SA CONFIGURATION ACTUELLE

L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes « Les Tourtraits » de Selommès a été inauguré en 1974.



Il est composé d'un bâtiment principal édifié sur cinq niveaux sur sous-sol, qui abrite les 60 chambres de l'EHPAD, et d'une extension à rez-de-chaussée, qui abrite les espaces de vie communs ainsi que la cuisine.

Le rez-de-chaussée du bâtiment principal comporte 12 chambres, une salle de bain et une douche en commun ainsi que l'infirmerie. Les étages 1 à 3 comptent chacun 14 chambres, une salle de bain et une douche en commun alors que l'étage sous comble offre 6 chambres.

Le sous-sol abrite les locaux de stockage (changes, matériel de motricité ...), une salle de réunion, le bureau du médecin coordonnateur, les vestiaires, des locaux techniques et la lingerie.

Cette structuration classique pour un établissement érigé dans les années 1970, à une époque où la dépendance était nettement moins prégnante, où l'âge d'entrée en établissement était également moins élevé et où, de manière plus générale, les EHPAD, à l'époque maison de retraite, étaient conçus pour des personnes âgées mobiles. Or l'évolution du profil des résidents, qui amène par ailleurs à réaliser ce projet, conduit nécessairement à observer des dysfonctionnements criant, à la fois pour la prise en charge même du résident, pour son confort et celui de sa famille ainsi que pour l'ensemble du personnel.

Les dysfonctionnements actuels de cette structuration sont :

- des chambres trop petites de 15,45 m² (la recommandation étant de 20 m²), sans salle d'eau ni bain ;
- des portes d'accès aux chambres non dimensionnées pour le passage de brancard ou chariot-douche ;
- une absence de chambres doubles ;
- une insuffisance de stockage par niveau avec un seul petit local de stockage (5 m²) par niveau, d'où la présence de chariots de nursing, ménage, récolement du linge sale ... encombrant les couloirs ;
- un manque de noyaux élévateurs en nombre (un monte-charge et un ascenseur) et adaptés (pas d'ascenseur de type 2 ou 3) générant des problèmes d'accès aux étages que ce soit en terme de fluidification des déplacements et de manipulation (étroitesse) ;
- une absence de locaux communs/de vie dans les parties hébergement, que ce soit au rez-de-chaussée ou dans les étages (un seul espace unique faisant office de salon TV et d'espace d'animation) ;
- une salle à manger d'un seul tenant et mal dimensionnée (93 m² pour 60 résidents et le personnel qui mangent en un seul service) ;
- des locaux de soins dispersés et une absence de postes soins relais dans les étages ;

- une lingerie sous-dimensionnée et une absence de locaux relais dans les étages ne permettant pas de respecter les circuits propre-sale ;
- des locaux administratifs insuffisants (3 bureaux et une banque d'accueil) ;
- un sous-sol utilisé à des fins inadaptées : bureau, salle de réunion aveugle, vestiaire du personnel (sans douche) ;
- un parc boisé peu accessible compte-tenu de sa topographie et de la présence de cheminements inadaptés à la circulation des fauteuils roulants.

Ainsi, l'ancienneté de la construction du bâtiment qui n'a bénéficié d'aucune adaptation majeure depuis son inauguration conduit à une certaine vétusté, nuisible tant au cadre de vie et bien-être des résidents qu'aux conditions de travail du personnel. En outre, l'établissement est aujourd'hui totalement inadapté dans sa partie hébergement, l'organisation sur 5 niveaux mal desservis posant un problème majeur, ainsi que le trop faible nombre de salles de bain. Au-delà même de ces problématiques, la surface utile manque pour assurer l'ensemble des usages courants d'un EHPAD.

Comme indiqué ci-avant, les dysfonctionnements s'avèrent notoires pour la partie hébergement. Pour autant, le site et certains espaces bâtis présentent un intérêt notable :

- un foncier disponible intéressant (terrain d'assiette de 20.603 m², parcelle F275) ;
- un sous-sol de locaux techniques en parfait état ;
- des surfaces en sous-sol aisément réexploitables dans le cadre d'une réorganisation des fonctions ;
- une cuisine pour la restauration opérante sur son volet production de repas avec des ajustements à la marge sur les espaces annexes (vestiaires, bureaux, plonge) ;
- des capacités d'adaptation du rez-de-jardin (présence de locaux comme la chaufferie) et du rez-de-chaussée clairement avérées, avec un état de conservation du volume à rez-de-chaussée cohérent ;
- un système de trame de bâtiment avec voile de recoupement porteur permettant la conservation sur le volume principal de tout ou partie du rez-de-chaussée.

Les potentialités offertes dans l'existant justifient le recours à un projet de restructuration-extension plutôt qu'à une solution de démolition/reconstruction plus onéreuse devant répondre à 4 objectifs :

- accueillir dans les meilleures conditions possibles les résidents ;
- doter les personnels administratifs et soignants d'un outil de travail moderne et adapté ;
- disposer d'un ouvrage à la fois qualitativement valorisé, en phase avec son environnement et respectant les obligations légales : reposant et agréable ;
- remettre une échelle humaine dans la structure bâimentaire en lien avec l'investissement fort des personnels évoluant dans cet EHPAD.

PRESENTATION DU PROJET DE RESTRUCTURATION-EXTENSION DE L'EHPAD « LES TOURTRAITS »



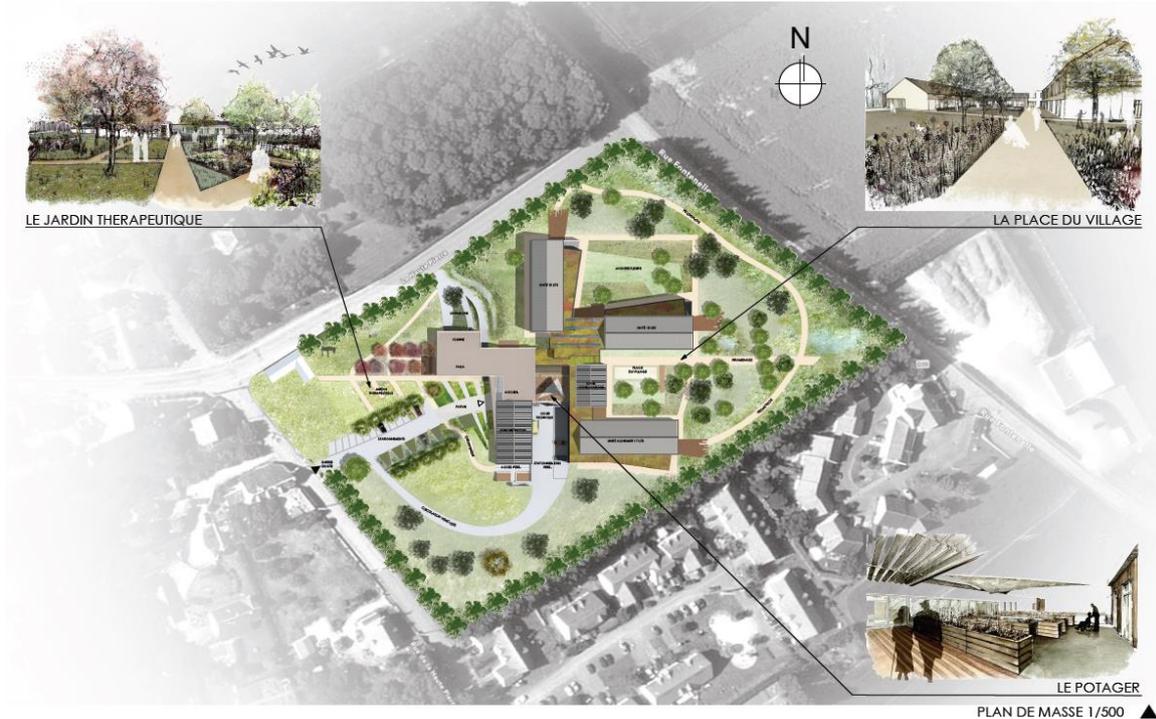
VUE SUR L'ENTREE DE L'EHPAD ▲



VUE D'ENSEMBLE DEPUIS LE PARC ▲

RESTRUCTURATION-EXTENSION DE L'EHPAD LES TOURTRAITS

SELOMMES (41)



PLAN DE MASSE 1/500 ▲

Parti de composition

Le parti retenu est d'organiser le site suivant les besoins exprimés dans le programme, avec la nécessité d'offrir la meilleure adaptabilité pour les résidents et personnels, en offrant un établissement aux formes, échelles et volumétries rappelant l'environnement rural dans lequel se situe l'EHPAD.

Le projet propose une réécriture, un remodelage du bâti et du site, en conservant les principes d'accès, mais en écrétant l'ancienne partie hébergement de manière à la rendre plus légère dans sa volumétrie. Enfin il est apparu comme évident d'inscrire les nouvelles unités d'hébergements dans le parc, pour qu'elles soient en résonance avec ce qui est la grande force de ce site. Le projet interagit avec le parc, il se l'approprie, les unités de vie font partie intégrante du parc et se prolongent vers lui par ses circulations larges et évasées.

Ce parti pris a naturellement organisé le plan de masse en fonction des entités et leurs liaisons fonctionnelles les plus efficaces. Le plan d'ensemble s'inscrit dans l'emprise foncière, les parties réhabilitées structurant les volumes déclinés selon l'organisation générale, offrant une graduation suivant le tissu urbain environnant.

Ainsi nous retrouvons au rez-de-chaussée les différents pôles fonctionnels et vie commune, véritables cœurs de l'établissement.

Depuis l'entrée nous apercevons les volumes les plus bas mis en perspective par l'arrivée en contrebas de la voirie, ces volumes simples identifiant naturellement les fonctions d'accueil et d'administration.

Les stationnements conservés à leurs emplacements, accompagnent le parcours des visiteurs. Ils sont complétés par 5 places supplémentaires pour satisfaire aux besoins d'usage.

Le premier front bâti perceptible en entrant, invite les usagers et visiteurs vers le parvis structuré en accompagnement de la casquette qui forme un trait d'union entre les bâtiments conservés.

La voie d'accès à la cour technique est elle aussi conservée, son positionnement actuel et son traitement futur permettront que les flux entre les véhicules légers et poids lourds soient distincts, évitant tout conflit d'usage.

Les différents pôles forment, par leur implantation autour des jardins ouverts et fermés, des hameaux qui s'articulent autour des espaces de vie commune et de circulation principales.

Le parc est présent dans toutes les unités qui s'ouvrent largement vers lui, tout en formant un ensemble clos pour se promener en toute sécurité. Les résidents peuvent déambuler au gré des différents thèmes (cour de ferme, place du village, jardin potager, aires de jeux pour les enfants etc...), offrant des parcours différenciés propices à la réappropriation du parc.

En figure de proue de l'établissement, formant une frontière visuelle avec les parties techniques et logistiques, nous avons l'administration, l'accueil et les services généraux. Ce premier ensemble souligne le parvis et contribue à une identification du hall principal.

En partie centrale, formant l'épine dorsale de l'établissement, nous retrouvons l'espace de vie collective, le pôle d'animation et le PASA. Cet ensemble est à la croisée de l'axe distributif vers les unités d'hébergements, les services, l'entrée principale, les cuisines et à proximité du pôle de soins. Il est à noter que cet espace, cœur de vie de l'établissement forme une rotule entre le parvis les différents pôles, vers les jardins et terrasses.

Sur la partie Est du site, sont placées les 2 unités d'hébergement de 30 lits (tranche ferme) et l'unité UPAD de 17 lits (tranche optionnelle). Ces unités accèdent toutes directement sur les espaces de vie d'activités et d'animations, et vers les jardins de plain-pied.

Ils contribuent grandement à faire vivre le rez-de-chaussée, véritable village de par ses espaces aménagés en places, cours, jardin... en interaction entre intérieur et extérieur.

Chaque nouvelle unité créée reprend fidèlement les prescriptions du programme, soit une capacité de 30 lits chacune pour l'hébergement standard et 17 lits pour le pôle pour l'unité UPAD.

La répartition de l'unité modulaire à rez-de-chaussée et de l'unité non modulable au R+1, l'UPAD à simple rez-de-chaussée, permet des graduations volumétriques adaptées au site. Cette organisation a permis de trouver des moyens de liaisons adaptés aux déplacements, tant des pensionnaires que du personnel de l'établissement et de réfléchir au meilleur usage des liaisons verticales et horizontales :

- l'unité modulaire respecte le principe d'un fonctionnement identique après scission en deux ensembles de 15 lits ;
- le positionnement d'un pôle soins au cœur de l'établissement est un choix délibéré qui a induit de facto des possibilités de liaisons rapides et directes avec chaque unité et les pôles dédiés aux personnels à l'administration ;
- l'accès de l'accueil offre aux visiteurs et résidents un environnement traité naturellement et qualitativement accompagné en cela par les volumes, l'architecture et les compositions paysagères ;
- le positionnement des zones techniques, proches des liaisons verticales et horizontales offre ainsi un fonctionnement maîtrisé tout en étant discret et rapide depuis l'entrée d'accès au site.

Parti architectural et fonctionnel

Le parti architectural retenu consiste à offrir l'image d'un établissement proche de la structure d'un hameau, par ses volumes, ses toitures simples fractionnées par des toitures végétalisées, pour éviter les effets de masse, par ses façades mélange de bois et d'enduits et tel que l'on retrouve dans les corps de fermes et par ses toitures en ardoises et zinc.

Les formes sont volontairement un rappel de l'architecture vernaculaire, les traitements sont eux inscrits dans la modernité. Les jeux de bardages ajourés ou pleins offrent une écriture architecturale homogène et variée à la fois. Les jeux de bardages amènent de la chaleur aux façades, ces dernières répondent aux parties boisées du parc comme pour en faire partie intégrante.

L'établissement se décline comme un ensemble très compact et résultant de l'assemblage des grandes fonctions, parfaitement repérables et identifiables qui regroupent les zones d'accueil, les pôles de soins, l'administration, le PASA, véritable nœud de communication interne, distribuant les différentes zones d'hébergement.

Des bâtiments d'hébergements sont organisés autour de terrasses, d'espaces paysagers en rez-de-chaussée, de terrasses et balcons à l'étage.

La déambulation, dans l'établissement et dans les unités, a été le fil conducteur de la réflexion. Ainsi dès que l'on pénètre dans le hall, l'objectif a été de rappeler des lieux où chacun s'y retrouvera. Le grand espace de vie collective autour duquel la salle d'animation s'ouvre largement, le coin bar au centre, les vues sur le jardin potager suspendu au centre, le salon de coiffure, la salle à manger des familles etc... offrent une multitude d'espaces clairement identifiés, lieux de rencontres et d'échanges.

Les liaisons horizontales et verticales vers les unités d'hébergement sont rapides, elles longent une coursive vitrée sur le jardin potager et une terrasse en accès direct depuis l'espace de jour. Cette coursive offre aussi la possibilité d'aller déambuler vers ce que qui a été conçu comme une place de village avec un petit parvis, une aire de pétanque et des accès vers les autres thèmes du parc.

Un des axes fort du projet est la conception des circulations vers les chambres, afin de rompre soit l'effet couloir sur les unités classiques, ou bien encore de renfermer les résidents autour de patios, les enfermant uniquement sur leur univers quotidien avec des vues figées, en optant pour une circulation évasée vers l'extérieur. Cette espace n'est plus juste un espace distributif mais un véritable espace de vie. Les fonds sont aménagés soit en salons calmes (pour les unités à rez-de-chaussée), soit débouchent sur de grandes terrasses couvertes au R+1. Au centre de ces espaces largement ouverts vers l'extérieur sont disposés en alternance des espaces de bac plantés et une petite bibliothèque traversante, cette fragmentation intimise les entrées de chambres, et offre un espace d'échange entre résidents.

Les petits salons du rez-de-chaussée débouchent sur des terrasses les prolongeant, conçu pour être des lieux où les enfants peuvent jouer sous le regard des parents et grands-parents, facilitant ainsi les liens familiaux et intergénérationnels.

Les espaces de jours sont très largement ouverts sur des terrasses face aux jardins thématiques, les salles d'activités les jouxtant.

Le pôle de soins fait face aux entrées en rez-de-chaussée et des montes charges, la distance entre ce pôle et les unités est particulièrement court, limitant ainsi les cumuls de parcours pour les soignants.

On accède à l'unité UPAD optionnelle via la coursive vitrée sur le potager, sa position lui garantissant un accès privilégié sur l'extérieur tout en étant proche des lieux de vie de l'établissement. Son organisation fonctionnelle reprend la thématique des unités de la tranche ferme.

Les liaisons verticales desservent les unités en étages, sont situées à proximité immédiate du pôle de soins central, des cuisines, des locaux du personnel et du pôle de vie et d'animation au rez-de-chaussée.

Les ascenseurs monte-malades/monte-charges, placés judicieusement facilitent tous les flux nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement (brancards, chariots repas, liaisons de service etc...).

La disposition et la structuration des espaces offre un éclairage naturel de l'ensemble des locaux. Le plan de composition ainsi proposé, résulte de la volonté de proposer à la totalité des espaces de vie d'un ensoleillement naturel.

La volumétrie

La volumétrie générale des bâtiments est souvent dictée par les fonctions intérieures. Ainsi la zone d'accueil sans être imposante et disproportionnée s'affirme clairement, composée simplement d'un volume de bois et de verre, comportant une toiture à double pente en zinc. Cette toiture se prolonge en avancée, formant un auvent sur le parvis amorçant le SAS d'accès principal largement vitré.

Ce volume d'accueil accompagne naturellement les visiteurs vers l'entrée principale, celle aile recouverte par une toiture, double pente basse, est traitée en zinc et bois mélange de modernité et clin d'œil sur le passé.

Les unités d'hébergement de la tranche ferme sont traitées en volume modérés en étage simple, la forme des fonctions est perceptible par le jeu de toitures à doubles pentes et des terrasses végétalisées qui fractionnent les 2 ailes se déployant dans le parc.

Le pôle soins central, situé au cœur de l'établissement, offre un volume bas, traité en toiture zinc. Il s'articule autour des circulations et des jardins, En outre, il offre une brise vue et une barrière phonique pour la terrasse jardin de l'unité UPAD.

Le PASA est positionné dans l'ancien volume en toiture terrasse, il s'ouvrira sur un jardin traité en verger et jardin. Ce volume simple et bas participera au renouveau visuel de l'actuel bâti. Son entrée est directement liée à l'espace de vie central, de telle sorte que cet espace participera à la vie de l'établissement.

La volumétrie générale permettra une lisibilité claire et immédiate des fonctions, sans nuire à la cohérence d'ensemble du projet qui reste forte et harmonieuse.

Les différentes unités d'hébergement neuves sont superposées et recouvertes soit par des toitures doubles pentes soit par des toitures terrasses végétalisées.

Cette disposition permet de rationaliser l'impact dans le parc, de limiter les circulations de distribution et donc de limiter les surfaces à construire.

La végétation reste très présente à l'extérieur comme à l'intérieur, ce qui permettra aux espaces intérieurs de mieux profiter de la nature et des ambiances paysagères.

Les matériaux

Le choix des matériaux a été dicté par l'approche contextuelle, s'inscrivant dans un paysage rural, aux formes simples.

Le choix s'est donc porté sur des matériaux rappelant les constructions locales, le bois des granges est grandement utilisé, les enduits aux ton pierres ici rapporté sur une ITE efficace, les couvertures en ardoises et zinc sont autant d'éléments qui rappellent les usages du passé.

Ils ont l'avantage de ne demander que peu d'entretien de par leur nature intrinsèque, le bois sera proposé rétifé, procédé de traitement le rendant plus durable et plus résistant aux intempéries. Les couvertures en ardoises et zinc ont largement fait leurs preuves en termes de durabilité.

La structure porteuse en béton banché est une garantie de durabilité tout en étant flexible pour les aménagements intérieurs avec la solution du plan libre des poteaux poutres.

Les menuiseries en aluminium offrent elles une très bonne tenue dans le temps et structurellement, insensibles aux intempéries, elles sont résistantes aux usages intensifs.

Les sols sont proposés suivant les usages, carrelage pour les zones de forts trafics et sur les parties donnant aux extérieurs (jardins) les sols souples plus chaleureux et moins sonores sont placés dans les unités de vies.

Les murs et plafonds seront en plaque de plâtres, dalles minérales ou béton enduit suivant les zones, les zones de circulations recevront les plaques haute densité plus résistantes aux chocs.

Le phasage des travaux

La restructuration-extension de l'EHPAD permettra un déroulement des opérations de la manière suivante :

- constructions neuves des 2 unités de vie et du pôle de soins central (voire de l'unité UPAD prévue en tranche conditionnelle) : la structuration de l'établissement est telle qu'il est aisé de prévoir la construction des parties neuves sans conflit avec le maintien en fonctionnement de l'établissement ; les jardins et les aménagements du parc seront réalisés dès cette phase ;
- restructuration lourde de l'ancienne partie hébergement : une fois les parties neuves terminées et réceptionnées, l'ensemble des résidents investiront ces nouvelles unités ainsi que les zones de soins, libérant ainsi de fait la plus grande partie du bâtiment lourdement impacté par la restructuration car seuls le rez-de-chaussée et les sous-sols seront conservés ;
- une intervention légère achèvera le programme de travaux consistant à la restructuration du hall d'accueil, du PASA et de l'espace de jour et de vie collective.

Les EHPAD correspondent à une solution d'hébergement de résidents dont la dépendance est élevée et dont l'état de santé nécessite un suivi médical régulier. Ceux-ci disposent pour leur prise en charge d'un personnel nombreux et qualifié pour les assister dans les gestes de leur vie quotidienne (toilette, repas, déplacement) et pour leur apporter les soins dont ils ont besoin (médecin coordonnateur, infirmières ...).

L'EHPAD « Les Tourtraits » de Selommes est une structure publique disposant de 60 lits. Construit au début des années 1970, cet équipement de 4 étages n'est plus adapté aux évolutions des besoins des personnes âgées (recul de l'âge d'entrée en structure d'accueil, raccourcissement des durées de séjour, dépendance de plus en plus accrue, présence de polyopathologies ...) et des pratiques professionnelles qui en résultent.

Pour rappel, les dysfonctionnements constatés concernent aussi bien les parties hébergements : chambres trop petites, chambres dépourvues de salle d'eau ou bain, porte d'accès aux chambres ne permettant pas le passage de brancard ou chariot-douche, absence d'offre de chambres doubles, manque de noyaux élévateurs (monte-charge et ascenseur) pour desservir les différents étages, manque de locaux relais dans les étages (soins, lingerie, locaux communs et de vie) ..., que les parties communes : salle à manger mal dimensionnée, locaux de soins dispersés, lingerie sous-dimensionnée, locaux administratifs insuffisants, vestiaire du personnel dépourvu de la moindre douche ...

En outre, l'ancienneté de la construction du bâtiment, qui n'a bénéficié d'aucune adaptation majeure depuis, conduit à une certaine vétusté et génère en outre des coûts énergétiques importants.

Enfin, le bâtiment d'hébergement à R+4 est relativement « hors d'échelle » par rapport à son environnement aussi bien proche que lointain, lui assurant une présence très (trop) significative et produisant une image peu en phase avec un établissement intégré dans un tissu à dominante rural.

En conclusion, dans sa configuration actuelle, l'établissement est totalement inadapté dans sa partie hébergement, l'organisation sur 5 niveaux mal desservis posant un problème majeur, tout comme le trop faible nombre de salles de bain. Au-delà même de ces problématiques, la surface utile manque pour assurer l'ensemble des usages courant d'un EHPAD.

Malgré des dysfonctionnements notoires, l'équipement actuel présente aussi des atouts indéniables justifiant le recours à une solution de restructuration-extension plutôt qu'une démolition/reconstruction plus onéreuse, l'optimisation de l'existant permettant une meilleure maîtrise des coûts opérationnels.

La restructuration-extension de l'EHPAD présente donc bien un intérêt général, en ce sens qu'elle répond aux intérêts :

- des résidents, qui trouveront des conditions de vie meilleures ;
- du personnel, qui bénéficiera de conditions de travail plus appropriées, avec la possibilité de redéployer les équipes médicales (aides-soignantes, agents de service hospitalier) non plus par étage mais en fonction d'unités organisées et dédiées à une prise en charge spécifique ;
- de la population, qui profitera de l'écrêtement du bâtiment principal pour retrouver un ensemble à une échelle mieux proportionnée à un bourg rural (R+1+combles maximum) ;
- des autorités de tutelle (ARS et conseil départemental), qui verront leurs subventions optimisées.

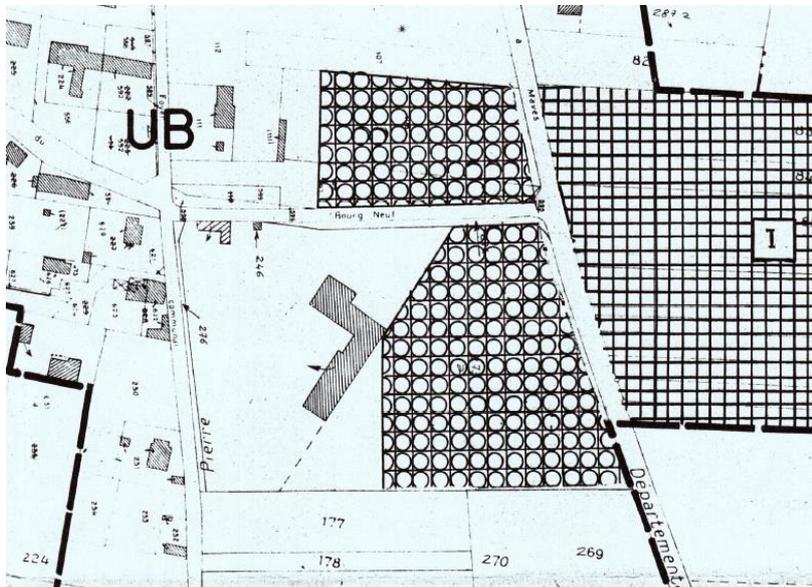
RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

L'EHPAD « Les tourtraits » à Selommes est situé à la limite sud-est du bourg de Selommes, au 2 rue de la Haute Pierre.



Il est desservi par les rues de la Haute Pierre et du Bourg Neuf, qui le bordent sur deux côtés. La RD 39 se trouve en fond de terrain et une zone résidentielle pavillonnaire le jouxte au sud-est, dans le prolongement de la gendarmerie.

Il est implanté au sein de la parcelle F275 d'une superficie de 20.603 m², propriété de l'EHPAD.



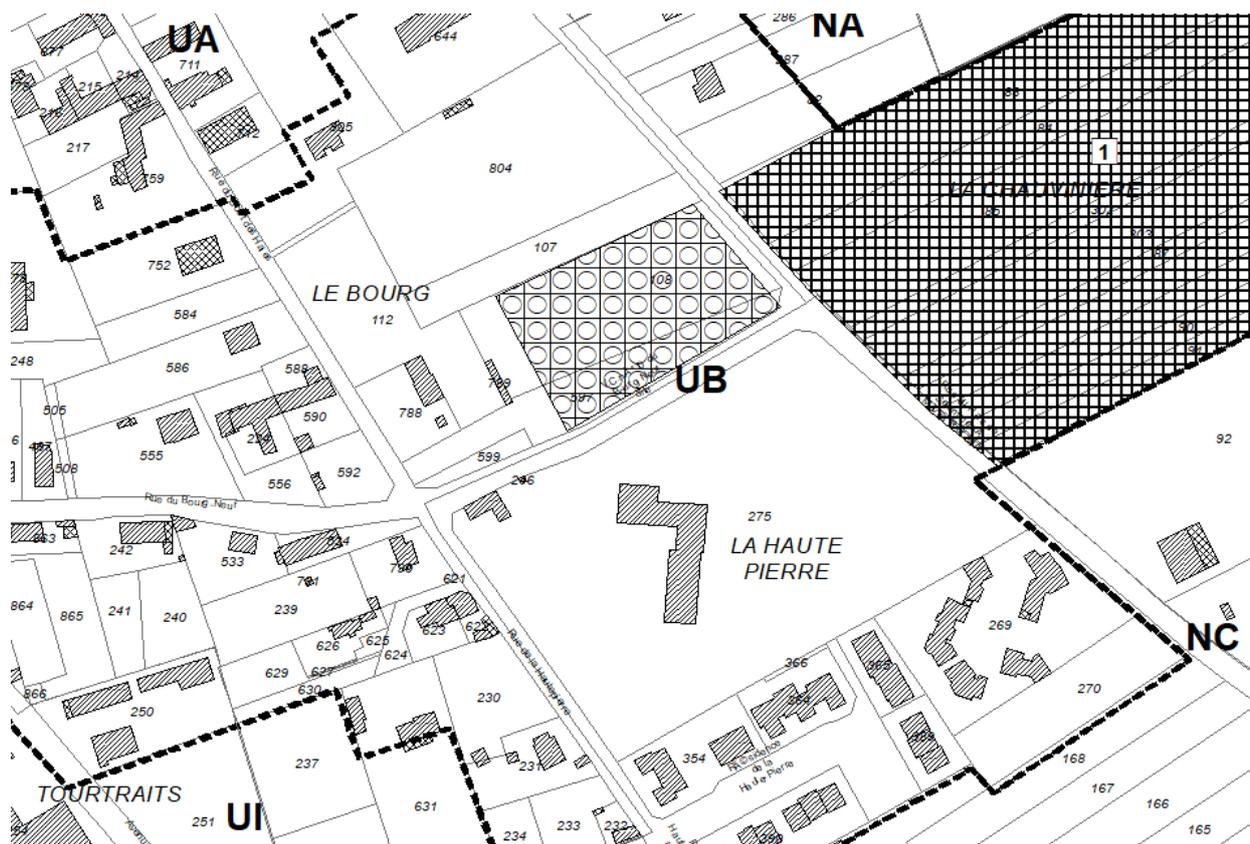
Extrait du plan de l'agglomération du POS de Selommes

La grande majorité du boisement situé en façade arrière du bâtiment principal est protégé en tant qu'espace boisé classé à conserver.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L. 113-2 du code de l'urbanisme).

Comme expliqué précédemment, l'extension de l'EHPAD est prévue à l'arrière du bâtiment principal, au sein du parc protégé au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Sa réalisation requiert par conséquent la suppression de la trame « espace boisé classé » au droit de la parcelle F275. Cette évolution du plan de zonage de l'agglomération requiert impérativement de recourir à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Selommes, conformément à l'article L. 174-4 du code de l'urbanisme.

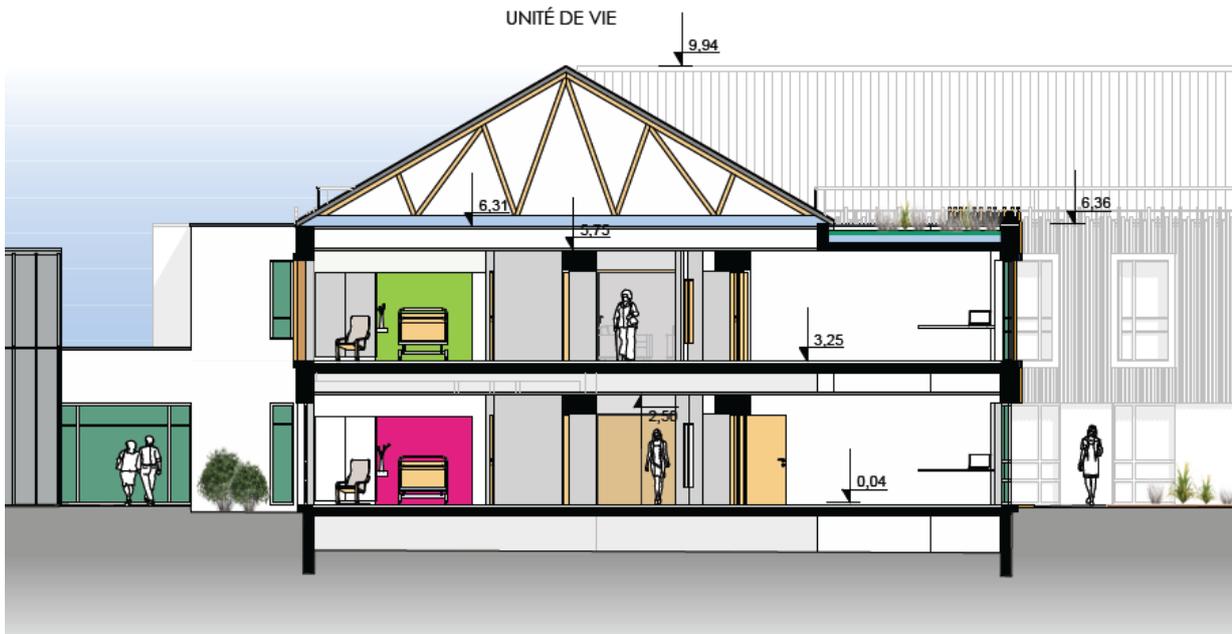
APRES DECLARATION DE PROJET N°1



ÉVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB

Pour rappel, l'EHPAD est situé en zone UB du POS de Selommès. Or la règlement de la zone UB (cf. annexes) n'est pas compatible sur certains points avec le projet de restructuration-extension de l'EHPAD, en particulier les articles suivants :

- UB 10 « hauteur maximale des constructions » :
 - UB 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial.
Cette hauteur ne peut dépasser :
 - 4,00 m pour les constructions à usage d'habitation,
 - 6,00 m pour les bâtiments liés à une activité.
 - UB 10.2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.



Malgré ses 4 étages actuels, l'EHPAD se trouve donc limité bien en-deçà en cas de projet d'extension. Le projet prévoit de compenser l'écrêtement du bâtiment principal par la construction d'unités de vie d'une hauteur au faîtage de 9,94 mètres et de 6,36 mètres à l'égout du toit, ce qui excède les limites autorisées à l'article UB 10.1, la dérogation prévue à l'article UB 10.2 paraissant difficilement entendable. Il s'avère donc nécessaire de faire évoluer cette règle.

- UB 11 « aspect extérieur des constructions » :
 - UB 11.2 - Aspect architectural
 - UB 11.2.1 - Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions avoisinantes.

RESTRUCTURATION-EXTENSION DE L'EHPAD LES TOURTRAITS

SELOMMES (41)



Dans le cas présent, il semble difficile de dire si l'orientation du faîtage principal s'harmonise bien avec celle des constructions avoisinantes.

[...]

Les matériaux de toitures seront les suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise ou la tuile de ton patiné non uniforme (ni brun foncé, ni rouge), en se rapprochant le plus possible des couleurs des constructions avoisinantes, ou matériaux présentant les mêmes aspects ;
- pour les annexes et les constructions à usage professionnel, tels que ateliers, hangars : tout matériau présentant un aspect (nature, forme, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En cas de réfection d'un bâtiment existant, seul le matériau, tuile plate ou ardoise, sera autorisé. Les panachages de matériaux sont interdits.

Sont exclues les plaques métalliques non peintes.

Le parti architectural retenu par la restructuration-extension de l'EHPAD propose des toitures à double pente en ardoises ou zinc alternant avec des toitures terrasses végétalisées.

Les règles définies à l'article UB 11.2.1 « toitures » s'avèrent difficilement compréhensibles et sources de conflits d'interprétation.

- UB 13 « espaces libres et plantations » :

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal devra être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

Le premier alinéa de l'article UB 13 n'est pas compatible avec la mise en œuvre du projet, l'extension de l'EHPAD nécessitée par l'écrêtement du bâtiment principal actuel ne permettant pas de préserver l'intégralité du parc arboré.

Par conséquent, le règlement de la zone UB sera également modifié pour pouvoir autoriser sans risques d'interprétation la mise en œuvre du projet.

Il est donc proposé de modifier l'article UB 0 – caractère de la zone UB, en ajoutant l'alinéa surligné :

ARTICLE UB 0 - CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine périphérique affectée, en priorité, à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités commerciales, artisanales formant le complément normal de cet habitat.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Au sein de la zone UB, hormis les articles UB 6 et UB 7, toutes les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE RESTRUCTURATION- EXTENSION DE L'EHPAD « LES TOURTRAITS »

La présence d'un site Natura 2000 sur le territoire de la commune de Selommes impose la réalisation d'une évaluation environnementale du projet dans ce dossier de mise en compatibilité du PLU. En effet, l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme précise que « *les plans locaux d'urbanisme dont l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion ... de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000* ».

Selon l'article R104-18 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale comprend :

« 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

PARTIE REDIGEE PAR THEMA ENVIRONNEMENT

ANNEXES

REGLEMENT DE LA ZONE UB DU POS DE SELOMMES APPROUVE LE 5 FEVRIER 1990

CHAPITRE 2 (suite)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 0 - CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine périphérique affectée, en priorité, à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités commerciales, artisanales formant le complément normal de cet habitat.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

UB 1.1 - Sont admis, sous réserve des conditions fixées au paragraphe UB 1.2 ci-après, les constructions qui répondent au caractère de la zone, et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier, de service et agricole pour les exploitations existantes,
- les lotissements à usage principal d'habitation ou à usage mixte d'habitation ou d'activités,
- les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public,
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement.

UB 1.2 - Les constructions ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Les constructions à usage de commerce excédant une surface de vente de 500 m² sont interdites.

- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel, en particulier.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes,
- la création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,
- l'ouverture de carrières,
- l'installation d'anciens véhicules désaffectés à usage d'habitation ou à tout autre usage,

- les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères ...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UB 4.1 - Desserte en eau, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Le raccordement au réseau de distribution public doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UB 4.2- Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères

a) assainissement collectif existant

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire.

b) assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu chaque fois que possible de façon à raccorder les eaux usées brutes au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

UB 4.3 - Rejet des eaux pluviales

a) réseau collectif existant

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire.

b) réseau collectif inexistant

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être déclarés constructibles, les terrains doivent vérifier les caractéristiques suivantes :

- Surface minimale
 - Lorsque l'assainissement collectif existe : 600 m²
 - En l'absence d'assainissement collectif : 1.000 m²
- Largeur minimale : 18 m

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être édifiées avec un recul de 5,00 m au moins de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une distance au moins égale à 3,00 m

UB 7.2 - Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans les formes prévues à l'article 1.4 du chapitre I dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre bâtiments.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial.

Cette hauteur ne peut dépasser :

- 4,00 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 6,00 m pour les bâtiments liés à une activité.

UB 10.2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 11.1- Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,80 m.

La hauteur des levées de terre est interdite.

UB 11.2- Aspect architectural

UB 11.2.1 - Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions avoisinantes.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les petites annexes doivent comporter, de préférence, 2 pans avec pente comprise entre 40 et 50 degrés.

Toutefois, dans certains cas, les annexes et les constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à 2 pans, ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades « arrières ».

Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les matériaux de toitures seront les suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise ou la tuile de ton patiné non uniforme (ni brun foncé, ni rouge), en se rapprochant le plus possible des couleurs des constructions avoisinantes, ou matériaux présentant les mêmes aspects.
- pour les annexes et les constructions à usage professionnel, tels que ateliers, hangars : tout matériau présentant un aspect (nature, forme, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En cas de réfection d'un bâtiment existant, seul le matériau, tuile plate ou ardoise, sera autorisé. Les panachages de matériaux sont interdits.

Sont exclues les plaques métalliques non peintes.

UB 11.2 .2 - Enduits extérieurs

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. La couleur blanche est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

Les imitations de matériaux telles que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois ... sont interdits.

UB 11.2.3 - Adaptations - formes architecturales non traditionnelles

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UB 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles.

UB 11.3 - Clôtures et portails

UB 11.3.1 - Ouvrages concernant l'habitat individuel ou collectif

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage ; les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Clôtures sur voies

Sont admis :

- soit les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,50 m à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 m,
- soit les clôtures basses constituées d'un grillage de couleur verte d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m doublé d'une haie vive.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de ces constructions.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal devra être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

UB 15.1 -Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 ci-dessus peut être autorisé pour des motifs d'ordre architectural.

UB 15.2 -Le dépassement du C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article L. 332.2 du Code de l'Urbanisme.

REGLEMENT DE LA ZONE UB DU POS DE SELOMMES A L'ISSUE DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS

CHAPITRE 2 (suite)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 0 - CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine périphérique affectée, en priorité, à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités commerciales, artisanales formant le complément normal de cet habitat.

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité à l'exception parfois du réseau d'assainissement collectif. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Au sein de la zone UB, hormis les articles UB 6 et UB 7, toutes les règles énoncées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

UB 1.1 - Sont admis, sous réserve des conditions fixées au paragraphe UB 1.2 ci-après, les constructions qui répondent au caractère de la zone, et en particulier :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier, de service et agricole pour les exploitations existantes,
- les lotissements à usage principal d'habitation ou à usage mixte d'habitation ou d'activités,
- les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public,
- les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement.

UB 1.2 - Les constructions ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières ci-après :

- ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement avec les infrastructures publiques existantes sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

Les constructions à usage de commerce excédant une surface de vente de 500 m² sont interdites.

- respecter les différentes réglementations en vigueur, celles relatives à l'hygiène publique et à l'assainissement individuel, en particulier.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- l'ouverture de terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes,
- la création de nouvelles activités agricoles ou industrielles,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les lotissements à usage exclusif d'activités,

- l'ouverture de carrières,
- l'installation d'anciens véhicules désaffectés à usage d'habitation ou à tout autre usage,
- les dépôts de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères ...

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT

UB 4.1 - Desserte en eau, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

Le raccordement au réseau de distribution public doit être effectué en accord avec le concessionnaire concerné.

Tout projet de construction doit comporter des dispositions techniques permettant le raccordement en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

UB 4.2- Dispositifs d'assainissement d'eaux vannes et ménagères

a) assainissement collectif existant

Lorsque le réseau d'assainissement collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire.

b) assainissement collectif inexistant

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif doit être conçu chaque fois que possible de façon à raccorder les eaux usées brutes au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

UB 4.3 - Rejet des eaux pluviales

a) réseau collectif existant

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire.

b) réseau collectif inexistant

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être déclarés constructibles, les terrains doivent vérifier les caractéristiques suivantes :

- Surface minimale
Lorsque l'assainissement collectif existe : 600 m²
En l'absence d'assainissement collectif : 1.000 m²
- Largeur minimale : 18 m

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent être édifiées avec un recul de 5,00 m au moins de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une distance au moins égale à 3,00 m

UB 7.2 - Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations peuvent être admises dans les formes prévues à l'article 1.4 du chapitre I dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments anciens.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre bâtiments.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre l'égout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial.

Cette hauteur ne peut dépasser :

- 4,00 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 6,00 m pour les bâtiments liés à une activité.

UB 10.2 - Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 11.1- Aspect général - niveau d'implantation

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 0,80 m.

La hauteur des levées de terre est interdite.

UB 11.2- Aspect architectural

UB 11.2.1 - Toitures

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions avoisinantes.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et les petites annexes doivent comporter, de préférence, 2 pans avec pente comprise entre 40 et 50 degrés.

Toutefois, dans certains cas, les annexes et les constructions à usage professionnel peuvent être couvertes par une toiture à un seul versant, si elles sont implantées en limite de propriété ou adossées à une autre construction.

Seuls sont admis les châssis ouverts dans le plan de la toiture et les lucarnes à 2 pans, ainsi que les houteaux de petites dimensions sur les façades « arrières ».

Ces ouvertures ne doivent pas, par leurs dimensions, leurs proportions et leurs nombres, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Les matériaux de toitures seront les suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation : l'ardoise ou la tuile de ton patiné non uniforme (ni brun foncé, ni rouge), en se rapprochant le plus possible des couleurs des constructions avoisinantes, ou matériaux présentant les mêmes aspects.
- pour les annexes et les constructions à usage professionnel, tels que ateliers, hangars : tout matériau présentant un aspect (nature, forme, couleur) en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En cas de réfection d'un bâtiment existant, seul le matériau, tuile plate ou ardoise, sera autorisé. Les panachages de matériaux sont interdits.

Sont exclues les plaques métalliques non peintes.

UB 11.2 .2 - Enduits extérieurs

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec l'environnement. La couleur blanche est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

Les imitations de matériaux telles que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois ... sont interdits.

UB 11.2.3 - Adaptations - formes architecturales non traditionnelles

Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UB 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles.

UB 11.3 - Clôtures et portails

UB 11.3.1 - Ouvrages concernant l'habitat individuel ou collectif

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel des ouvrages similaires existants dans le voisinage ; les éléments et matériaux hétéroclites sont interdits.

Clôtures sur voies

Sont admis :

- soit les clôtures constituées d'un mur bahut de 0,50 m à 0,80 m de hauteur surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie, l'ensemble ne pouvant dépasser 2,00 m,
- soit les clôtures basses constituées d'un grillage de couleur verte d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m doublé d'une haie vive.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de ces constructions.

Pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 25 m² de superficie de plancher hors œuvre.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

Tout projet d'installation à usage commercial ou artisanal devra être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

UB 15.1 -Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 ci-dessus peut être autorisé pour des motifs d'ordre architectural.

UB 15.2 -Le dépassement du C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article L. 332.2 du Code de l'Urbanisme.