

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone Ub

Les zones Ub correspondent à des zones agglomérées denses destinées à des logements et des commerces principalement.

Les secteurs repérés au plan par l'indice « z » sont réglementés dans le cadre du PPR.

Article Ub 1 – Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les installations classées autres que celles admises à l'article Ub 2.
- Les dépôts non liés à des établissements classés autorisés en Ub 2 § 2.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement des caravanes et des mobil homes.
- les affouillements ou les exhaussements du sol sauf s'ils sont liés à une opération autorisée.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions destinées à l'activité agricole et forestière.

Article Ub 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Rappels

- 1.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).
- 1.2. Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 1.3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le périmètre de protection des monuments historiques et des sites protégés.

2 - Sont admis sous conditions :

- 2.1. Les constructions à usage :
 - a) d'hôtellerie à condition que les établissements conventionnent avec la commune selon l'article 342 du code du tourisme.
 - b) de commerces, d'artisanat à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage
 - c) de bureaux ou de services à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage
- 2.2. Les dépôts liés aux installations classées :
 - les installations classées qui correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

Article Ub 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit selon les critères de l'article R111-2.

1.2. Les accès s'effectuent par les carrefours existants ou si la taille de l'opération le justifie, en accord avec le service gestionnaire de la voirie pour des carrefours aménagés.

2 - Voirie

2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

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

2.3. Les voies privées se terminant en impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ub 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1 - Eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordée au réseau d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagements par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées – eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

2.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites :

2.1.2. En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme à la réglementation en vigueur.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

2.1.3. L'évacuation des eaux usées « industrielles » dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément au règlement sanitaire départemental.

2.1.4. Les restaurants doivent être dotés d'un bac à graisse.

2.1.5. Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés dans les réseaux publics.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales ; le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire. Aucun écoulement d'eau n'est autorisé sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain, l'infiltration dans le sol sera interdite ou soumise à prescription.

2.3. Electricité – Téléphone – réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, ou aménagement pour rénovation ou changement de destination, devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures adaptées à la desserte des bâtiments ou installations en communications électroniques très haut débit (fourreaux, ...).

Les réseaux d'électricité, de téléphone et numériques seront enterrés ou torsadés sur façade. Le coût supplémentaire est à la charge du pétitionnaire.

Article Ub 5 - Les caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ub 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions devront s'implanter :

En agglomération

A une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (avec une tolérance d'1 m pour les saillies... balcons, toitures...) :

- 8 m par rapport à l'axe pour la voirie départementale dans la traversée du chef-lieu,
- 6 m par rapport à l'axe de la voirie communale

Hors agglomération

- lorsque la pente est inférieure à 20% les constructions devront être implantées à 20 m minimum de l'axe de la voirie départementale.
- lorsque la pente est supérieure à 20% les constructions devront être implantées à 14 m minimum de l'axe de la voirie départementale.
- 6 m par rapport à l'axe de la voirie communale.

2. Toutefois, cette distance peut être réduite en cas de réfection, aménagement, changement de destination ou reconstruction des constructions existantes et comprises en totalité ou partie dans le recul imposé, sous réserves de ne pas réduire le recul existant.

3. Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 5 m.

4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
implantation libre.

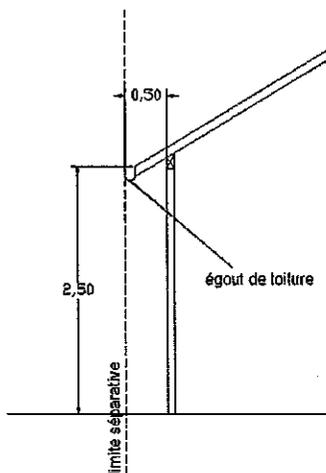
Article Ub 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à H/2, avec un minimum de 4 m, H étant la hauteur à l'aplomb par rapport au terrain naturel avant travaux.

2 - Toutefois :

- cette distance pourra être diminuée d'un mètre pour ce qui concerne les corniches, débords de toiture et balcons sans lien direct avec le sol (poteaux, escalier, ...)
- l'implantation en limite séparatives est autorisée dans le cas d'accord entre les voisins concernés par la limite ou pour s'appuyer sur un bâtiment existant édifié sur la limite séparative
- les constructions annexes détachées du volume bâti principal (garages, abris de jardin...) sur le même tènement peuvent l'implanter en limite séparative (ou avec un recul de 0,5 m

maximum) si leur hauteur n'excède pas 2,5 mètres sur limite, et leur longueur 8 m par rapport à la limite séparative où elles sont implantées,



- la réfection, l'aménagement, le changement de destination ou reconstruction des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
 - l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.
- 3 - Les rives naturelles des cours d'eau (temporaire et permanent) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux mais qui ne pourra pas être inférieur à 5 m.

Article Ub 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Une distance minimale d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. Une tolérance de 1 m pour les balcons, débords de toiture et corniches peut être admise.
3. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre

Article Ub 9 - L'emprise au sol des constructions

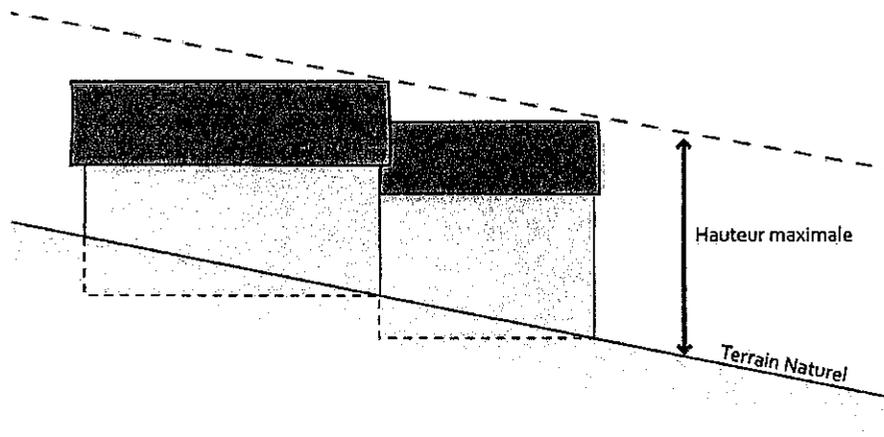
Non réglementé.

Article Ub 10 - La hauteur maximum des constructions

1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m au faîtage et à 11m à l'égout de toiture.

La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre tout point de la construction et le terrain naturel à l'aplomb avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).



Un remblaiement d'une hauteur maximum de 1m et un déblaiement d'une hauteur maximale de 3 m par rapport au sol naturel pourront être tolérés.

Dans cas, les hauteurs définies ci-dessus sont prises à partir du sol fini, remblayé ou déblayé.

2. Dispositions particulières pour les annexes isolées :

$h = 2,50 + d/2$ et $h \text{ max} = 6\text{m}$. (d = distance entre la limite et l'annexe).

Hauteur maximum sur limite de 2,50m

3. Dispositions particulières pour les transformations de toiture :

La hauteur maximum de la zone pourra être dépassée dans la limite de l'application des règles ci-dessous.

Dans le cas de **transformation de toitures terrasse** ou de **toitures à 2 pans à très faible pente** (inférieure à 20 %) ou de **toits papillon** en toitures à 2 pans :

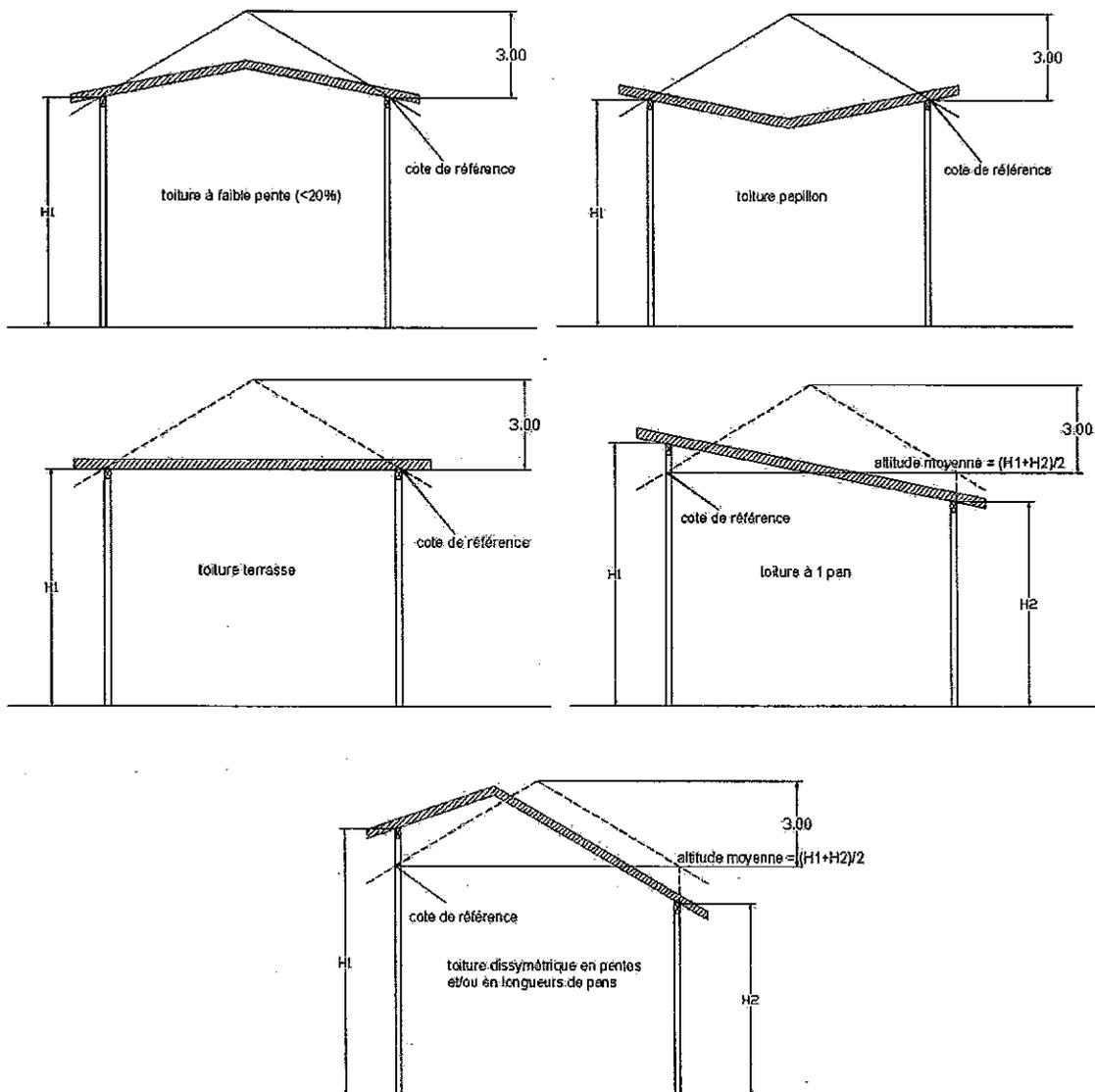
La cote de référence de bas de pente imposée est définie conformément aux croquis ci-dessous.

Dans le cas de transformation de **toitures à 1 pan**, de **toitures à 2 pans dissymétriques** et de **toitures à plus de deux pans** transformées en toiture à 2 pans :

La cote de référence imposée sera la moyenne d'altitude entre les hauteurs la plus haute et la plus basse de pannes sablières (ou chainage) existants.

Dans tous les cas définis ci dessus, la hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes définies dans le règlement, étant précisé que :

- dans l'hypothèse d'un dépassement de la hauteur maximale de la zone, la pente de toiture devra être de 35% ou la différence de niveau entre la cote de référence et le point le plus haut de la toiture ne doit pas dépasser 3m.
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.
Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés.



4 - Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Hauteur libre.

Article Ub 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il est recommandé de prendre contact avec le service de consultance architecturale mis en place par la commune dès la première phase d'étude.

1. Le respect du caractère de l'environnement des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux employés.
2. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

3. Les matériaux utilisés en extérieur, de préférence de type traditionnel, doivent présenter un aspect fini.
4. Les constructions d'aspect tout bois sont interdites.
5. Toutes les constructions et aménagements sont soumis aux servitudes d'architecture suivantes :

5.1. Maçonnerie

Les maçonneries apparentes telles que parpaings ciment et brique doivent être revêtues d'enduit jeté à la truelle de teinte neutre ton blanc cassé ou pastel (le blanc pur est interdit).

Une harmonie est à rechercher avec le ton dominant du secteur.

Dans le cas de maçonnerie de pierres apparentes, elles doivent être réalisées en moellons de carrière, selon la technique dite « à pierre vue ».

Les joints teintés en pierre appareillée sont interdits.

Les faux linteaux en pierre appareillée sont interdits.

5.2. Bardage

Ils doivent être d'aspect bois, disposés en larges planches.
Il est autorisé un maximum de 30% par façade.

5.3. Menuiserie

Les menuiseries extérieures et les portes de garages devront être d'aspect et de couleur bois. Le blanc est interdit.

Les volets devront être d'aspect bois dans les teintes harmonieuses, soit proche de la couleur de l'enduit, soit proche de celle des menuiseries.

Les portes de garages seront de préférence revêtues de bois.

5.4. Garde corps

Les gardes corps de balcons, de terrasses et d'escaliers doivent être réalisés en bois ou en métal fin. Une transparence de 60% minimum est demandée.

5.5. Toitures

- 5.5.1 Sauf exception due à la conservation d'un bâtiment dans son volume antérieur, les toitures doivent obligatoirement être au minimum à deux pans minimum raccordées par le faitage avec croupes éventuellement inclinées, les pentes devront être comprises entre 50 et 90%. Les toitures à un pan sont autorisées en appentis accolés au bâtiment principal, avec la même pente que le toit existant.
Les débords de toiture seront de 0,80 à 1,00 m.
La couverture devra être de couleur gris ardoise.

- 5.5.2 Les couvertures en terrasses accessibles ou engazonnées ne sont autorisées que pour des annexes, et seulement lorsque ces constructions sont intégrées à un talus, ou attenantes à un bâtiment principal quand il est impossible de les couvrir par un toit.

- 5.5.3 Eclairage par le toit :
Les outeaux, les capucines, les jacobines, les fenêtres fennières et les fenêtres de toit sont autorisées. Ces éléments sont limités à 2 en nombre et à 5% en surface par pan de toiture.

5.5.4 Cheminées : elles seront placées dans le 1/3 supérieur du pan de toiture concerné et coiffées d'un couronnement traditionnel à l'exclusion d'aspirateur statique ou dynamique.

5.6. Clôtures

5.6.1 En limites séparatives, les clôtures seront constituées soit :

- Par un mur en pierres apparentes jointoyées ou un mur enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté par un dispositif à claire voie. L'ensemble mur+dispositif à claire voie devra être d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- Par un dispositif à claire voie depuis le sol d'assiette, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 m,
- Par un mur en pierres apparentes jointoyées ou un mur enduit sur ses deux faces, d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m.

5.6.2 Traitement des clôtures en bordure de voie publique:

Pour des motifs techniques liés au déneigement, La base de la clôture devra être composée d'un mur en pierres apparentes jointoyées ou un mur enduit sur ses deux faces, d'une hauteur minimale de 0,60m et maximale de 1,20 m.

Toutefois, nonobstant les règles définies dans les alinéas ci-dessus, Les clôtures situées sur un itinéraire de ski repéré au plan devront être amovibles et enlevées avant l'ouverture de la saison hivernale.

5.7. Panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture ou en façade à condition qu'ils soient intégrés à la toiture (ou sur la façade) ou qu'ils soient en saillie de 20cm maximum par rapport à celle-ci et dans un plan parallèle.

5.8. Mouvement de sols

Un remblaiement d'une hauteur maximum de 1m et un déblaiement d'une hauteur maximale de 3 m par rapport au sol naturel pourront être tolérés. Dans la bande des prospects, la pente maximum des talus sera de 70%.

Dispositions particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

Article Ub 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.
2. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 2,5x5 m en couvert, et 2,7x5,5 en extérieur par véhicule. Dans le cas de stationnements perpendiculaires de chaque côté de la voie celle-ci devra avoir une largeur de 6 m minimum.
3. Si le calcul du nombre de places nécessaires ne tombe pas sur un chiffre rond, celui-ci est arrondi au chiffre supérieur. En cas d'extension le calcul du nombre de places supplémentaires s'effectue sur la base de la surface nouvelle créée. En cas de changement de destination, le calcul s'effectue sur l'ensemble des surfaces ayant changé de destination.
4. Pour les constructions et les aménagements à usage d'habitation, il est exigé :
1 place de stationnement par tranche de 35 m² de Surface de Plancher, avec au moins 1 place par logement.
Dans le cas de constructions nouvelles, si le nombre de places ainsi calculé dépasse 10, la moitié des places, au minimum, devra être aménagée en extérieur et pourra être couverte (4 poteaux et un toit).

5. Pour les autres constructions et aménagements, il est exigé :
 - pour les commerces: 1 place pour 20 m² de surface de vente.
 - pour les bureaux : 1 place pour 40 m² de Surface de Plancher
 - pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres.
 - pour les hôtels dotés d'un commerce lié à la restauration : application de la norme la plus contraignante entre 2 places pour 3 chambres et 1 place pour 20 m² de surface de vente.
6. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation de création de stationnement prévue dans les alinéas ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
7. Toutefois en cas d'impossibilités de respecter les dispositions prévues dans les alinéas 4, 5, 6 des dispositions différentes sont applicables :
 - 7a) Exonération du paiement dans les cas de réhabilitation ou de réaménagement dans le volume existant sans changement d'affectation ni création de surface de plancher.
 - 7b) Application de l'alinéa 6 dans le cas de constructions neuves et pour les nouvelles surfaces créées lors d'un aménagement.
8. Pour les stationnements extérieurs, la pente du terrain après travaux, devra être inférieure à 8%.
9. L'accès aux stationnements doit présenter une pente inférieure à 12%.
Une pente à 15% peut être autorisée en cas de problèmes techniques liés au terrain, à condition que cette rampe d'accès soit chauffée ou couverte afin de la rendre utilisable en toute saison.

Article Ub 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Un minimum de 30% d'espaces non imperméabilisé est demandé par tènement concerné.

Article Ub 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80.

Il est fixé à 1,6 pour les constructions ou aménagements d'hôtels

Il n'est pas fixé de COS pour ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.