ZONE UH

Caractéristiques de la zone
Zone urbaine dédiée à l'hôtellerie.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 151-10 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1.UH. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE.

1.1. SONT AUTORISEES

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole			X
	- Exploitation forestière			X
Habitation	- logement			X
	- hébergement			X
Commerce et activités de service	- artisanat et commerce de détail			X
	- Restauration	X	Lié à l'hôtellerie.	
	- commerce de gros			X
	- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	-hôtels	X		
	- autres hébergements touristiques			X
	- cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	-établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	- salles d'art et de spectacles			X
	- équipements sportifs			X
	- autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- industrie			X
	- entrepôt			X
	- bureau			X
	- centre de congrès et d'exposition			X

1.2. SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) : les constructions repérées par une étoile font références à l'orientation d'aménagement et de programmation n° 7. Chaque construction repérée doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Dans le périmètre d'étude du PPRN et du PPRi affiché aux documents graphiques, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations des PPR annexés au P.L.U. En dehors du périmètre, une étude de risque pourra être demandée.

Une bande de recul de "non aedificandi" de 10 mètres de large de part et d'autre des sommets de berges des cours d'eau et tout autre axe hydraulique doit être respectée. Cette bande de recul peut être réduite (sans pouvoir être inférieure à 4 mètres) à condition de présenter une étude. Tout remblai, déblai, dépôt, toute construction, édification de mur y est interdit sauf s'il participe à l'amélioration des capacités d'écoulement, dans le respect de la loi sur l'eau.

1.3. SONT INTERDITS

- Tous dépôts de matériaux, non liés à une autorisation d'urbanisme en cours, visibles depuis l'espace public et les dépôts de véhicules.

1.4. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALES

Non règlementé.

ARTICLE 2-UH. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'applique :

" Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Se référer aux fiches de l'OAP n°7.

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Volumétrie

Les nouvelles constructions doivent respecter les volumes simples des constructions existantes avoisinantes pour s'intégrer harmonieusement.

2.1.2. Implantation des constructions

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions nouvelles devra se faire dans l'alignement des bâtiments existants de part et d'autre sur le tènement pour créer un front bâti continu.

Les dépassés de toiture, les éléments de modénature et les balcons sont autorisés, en survol du domaine public, sous réserve qu'ils soient situés à une hauteur de 4,60 mètres minimum, et que leur largeur n'excède pas 1,20 m.

- Implantation en limite séparative

L'implantation sur deux limites séparatives est autorisée.

2.2. QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

2.2.1. La hauteur.

La hauteur maximum des constructions nouvelles ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.
La hauteur maximum de certains bâtiments est règlementée sur le document graphique pour les constructions nouvelles.

2.2.2. Les toitures.

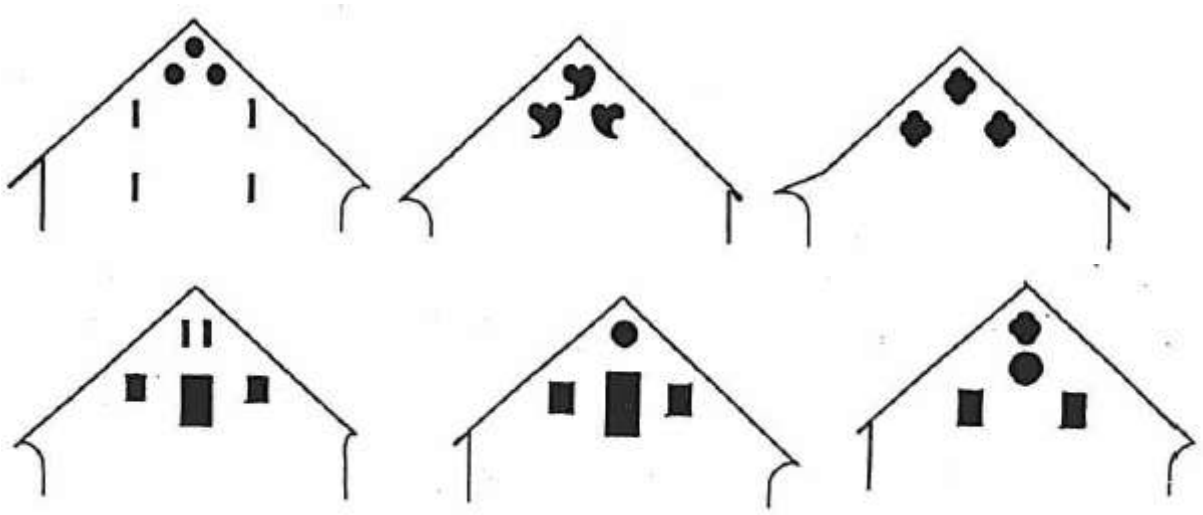
Pour les constructions nouvelles :
Les toitures devront être à plusieurs pans avec une pente de toit comprise entre 60 et 90%.
Les toitures terrasses sont autorisées à condition de répondre aux critères cumulatifs d'économie d'énergie et de gestion du ruissellement et de s'intégrer à l'environnement architectural.
Les toitures inversées dite « papillon » sont interdites.
Les débords de toiture sont obligatoires.
Les toitures devront être de teinte gris.
Les débords de toiture seront de 0,80 m à 1,20m.
Pour les constructions existantes :
En cas de réhabilitation ou rénovation, les toitures pourront être identiques à l'existant de couleur gris.

2.2.3. Les façades

Les façades devront être en pierre et/ou en enduits traditionnels, matériaux dominants, dans les tons adaptés au voisinage et à l'environnement de couleur grise, jaune, rose ou beige. Il pourra être demandé au pétitionnaire un échantillon du ou des coloris proposés pour les façades.
Le bois sera privilégié au niveau des combles et du grenier.
Les décors peints de types chaînes d'angles et encadrements de baies sont autorisés dans les tons pierre ou blanc.
Les encadrements de baies en bois sont autorisés dans les tons bois, gris anthracite ou marron foncé accordés avec les menuiseries.
Le règlement national de publicité s'applique, cependant les matériaux des enseignes devront être bois, métal mat et pierre.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés aux constructions.
Les paraboles devront ne pas être visibles en façade.

2.2.4. Les ouvertures en façade

Pour les constructions nouvelles :
Les ouvertures en pignon au comble maçonnée devront être de type "œil de bœuf" ou pourront comporter des baies vitrées quand le pignon au comble est en bois.
Les ouvertures de type fenêtre devront être plus hautes que larges.
Les baies vitrées en façade sont autorisées.
Pour les constructions existantes :
Lors de la création de nouvelles ouvertures, elles devront être cohérentes avec les règles de composition de la façade.
Lors de l'agrandissement des ouvertures, elles devront respecter la simplicité des formes d'origines.
Pour toutes les constructions :
Les volets extérieurs devront être d'aspect bois dans les teintes des volets environnants. Les volets roulants ne sont tolérés qu'avec un tablier à lames de couleur marron foncé ou gris anthracite. Le coffret des volets devra être intégré dans le linteau ou dans l'encadrement de la fenêtre.



Schémas Yves Mercier

2.2.5. Les ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture devront respectés les proportions du toit et être alignées. Les ouvertures en toiture ne pourront couvrir plus de 30% de la surface par pans.

2.2.6. Les gardes corps

Les gardes corps de balcons, de terrasses et d'escaliers doivent être réalisés en bois et/ou "métal fin" - ferronnerie à barreaudage verticaux

Les gardes corps de balcons, de terrasses et d'escaliers doivent être réalisés en bois à barreaudages verticaux au niveau comble.

Une transparence de 60% minimum est demandée.

Exemples

2.2.1. Les clôtures

Pour des motifs techniques liés au déneigement, la base de la clôture devra être composée d'un mur pierres maçonnées ou enduites d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté ou non par un dispositif à claire voie ferronnerie ou clôture verticale. Le tout ne devra pas dépasser 1,20m.

2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées

Les espaces non dédiés au stationnement doivent être perméables et végétalisés. Toute opération devra comporter des espaces verts correspondant à une part des espaces libres de toute construction. Les aménagements paysagers doivent tenir des aménagements environnants. Les essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigées.
Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

2.3.2. Les mouvements de terrain

La recherche de la meilleure orientation et de la meilleure accroche au terrain sera faite, en évitant des terrassements importants nuisibles à la préservation des paysages.
Tout terrassement devra faire l'objet de mesures de réhabilitation par apport de terre végétale et réengazonnement.
Le terrain fini après travaux doit retrouver le terrain naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.
Les enrochements supérieurs au module 50/70cm sont interdits.

2.3.3. Performances énergétiques et environnementales des constructions.

Seront privilégiés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture à condition qu'ils s'intègrent dans la construction et dans le paysage comme notamment les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés aux constructions comme notamment les panneaux solaires pour la production d'eau chaude et pour le chauffage ou les panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité.
Les besoins en énergie des constructions (incluant chauffage et eau chaude sanitaire) devront être couvert en partie par des énergies renouvelables en privilégiant le solaire et le bois sauf si une impossibilité technique peut être justifiée sur la base de l'étude d'approvisionnement énergétique.
Lors de la création d'un réseau de chaleur, les constructions nouvelles devront être raccordées.

2.4. STATIONNEMENT

Principe général : en cas de compte impair, il sera demandé le nombre de stationnement supérieur.

2.4.1. Stationnement automobile :

- Hébergements touristiques et hôtelier : il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre et 1 place par logement touristique. Pour les opérations de 5 logements et plus, il sera réalisé, en sus, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements.

2.4.2. Stationnement deux roues :

Une place de stationnement pour les véhicules deux-roues non motorisés est au moins égale à 1,8m² (espace de manœuvre compris).
- Hébergements nouveaux : Il est exigé deux places pour 70 m² de surface de plancher dédiés à l'hébergement. Ce local ou emplacement doit disposer d'une alimentation électrique et d'élément permettant d'attacher les cycles. Les hébergements devront disposer de places (arceaux) en libre-accès destinées aux clients. Ces places devront être visibles, accessibles facilement depuis l'espace public et proches de l'entrée. Il est exigé un minimum de 1 arceau à raison de 1 arceau pour 10 lits.

ARTICLE 3-UH. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'applique :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès direct, susceptible de perturber la circulation ou dangereux pour la sécurité, sont interdits.

L'accès au stationnement doit présenter une pente inférieure à 12 %. Une pente de 15 % peut être autorisée en cas de problèmes techniques liés au terrain, à condition que cette rampe soit chauffée ou couverte afin de la rendre utilisable en toute saison.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif de capacités suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Si des dispositifs de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé avec les services compétents et être conformes avec les normes en vigueur.

3.2.2. Assainissement

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

3.2.3. Eaux usées et pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif eaux usées-eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Les eaux pluviales faiblement polluées de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement par changement de destination doivent être collectées et traitées sur le terrain.

En cas d'impossibilité technique, celles-ci pourront être raccordées au réseau existant.

Dans les zones soumises aux risques, l'infiltration dans le sol sera interdite ou soumise à prescription.

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

3.2.4. Electricité, télécommunications.

Les réseaux devront être réalisés en souterrain.

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

3.2.5. Ordures ménagères.

Les constructions doivent répondre aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets ménager ou assimilés selon les règles en vigueur du gestionnaire.

3.2.6. Réseaux d'énergie

Les constructions nouvelles doivent se raccorder aux réseaux d'énergie existant.