

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

### SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UB

C'est une zone d'habitat dense périphérique au chef-lieu.

L'ensemble des constructions autorisées correspond au caractère du centre du village. Il s'agit d'y développer l'habitat dense, le commerce, les services, les hôtels et les activités d'animation complémentaires au centre du bourg.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES –

1-1 - Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui correspondent au caractère du centre et qui suivent sont admises :

- les équipements d'infrastructure,
- les habitations,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les commerces, les activités artisanales compatibles avec le voisinage des zones habitées
- les équipements publics,
- les constructions et installations d'intérêt général,
- les bureaux et services,
- les constructions et installations d'animation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus,
- les clôtures,
- les démolitions d'immeubles,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur) et directement liés à la construction,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés),
- l'entretien des bâtiments agricoles existants.
- les démolitions d'immeubles en application de l'article L 123.1.7<sup>e</sup> du Code de l'urbanisme
- la réhabilitation en habitation des anciens corps de ferme et des bâtiments traditionnels existants repérés au plan dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural montagnard.
- les aménagements des bâtiments agricoles existants liés à la mise aux normes ou destinés à réduire les nuisances.

Pour un bâtiment existant abritant une activité nuisante inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet de réduire la gêne ou le danger qu'il occasionne.

#### ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas

à l'article UB1 sont interdites.

## **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE -**

#### Accès

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers piétonniers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### Voiries

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement. En tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –**

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Tout forage, captage et prise d'eau autonome sont interdits.

#### Assainissement

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés en système séparatif au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les rivières, fossés, réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecteur d'eaux pluviales. A défaut, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif de rétention et d'évacuation adapté aux aménagements projetés et conforme à la législation et à la carte d'aptitude des sols.

Le rejet dans le réseau de la voirie départementale est interdit.

### Autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux électrique et téléphonique sauf empêchement technique devront obligatoirement être effectués par des câbles en souterrain.

En cas d'impossibilité, les réseaux seront d'une technique adaptée au site, conformément aux textes en vigueur en matière de protection des paysages.

Dans les lotissements, les réseaux devront être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS –**

Sans objet.

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

#### 6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions projetées en bordure des emprises publiques ou des voies faisant l'objet d'un ordonnancement architectural prévu par le plan de zonage.

#### 6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, à l'exception des reculs déjà reportés directement sur le plan.

Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1.20 m ne seront pas pris en compte pour l'application des règles de recul.

#### 6-2 - IMPLANTATION DE CLOTURES

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des souhaits concernant la nature et le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

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

Les constructions autorisées devront observer un recul de 3 m minimum par rapport aux limites des parcelles voisines ou respecter le recul minimum porté au plan de zonage.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les constructions annexes non accolées dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage ainsi que les postes de transformation en cabine basse, peuvent être construits jusqu'en limite de parcelle et à condition que leur longueur au mitoyen n'excède pas 12 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE -**

Sans objet.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL -**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -**

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc...

Les débordements de toiture jusqu'à 1.20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles de hauteur.

**10-1 - Hauteur maximale**

La différence de niveau entre tout point de la construction et le point du sol situé à l'aplomb avant et après terrassement est limitée à 12 m au faîtage.

Les projets devront s'apparenter aux formes des anciennes constructions traditionnelles, en particulier respecter les proportions suivantes entre la hauteur et la longueur des bâtiments.

- Pour les constructions dont la plus grande longueur de façade est supérieure ou égale à 20 m et qui doivent s'apparenter aux formes des anciennes constructions traditionnelles, les proportions suivantes entre la hauteur et la longueur des bâtiments devront être respectées :

$$H = \frac{L}{2}$$

- Pour les constructions de plus faible importance dont la plus grande longueur est inférieure à 20 m les proportions entre la hauteur et la longueur des bâtiments devront être les suivantes :

$$H = \frac{2L}{3}$$

Toutefois lorsque la construction est édifée sur un terrain dont la pente naturelle avant travaux mesurée au droit du bâtiment est supérieure à 30%, les hauteurs ci-dessus sont majorées de 1m.

## 10-2 - Hauteur relative (prospects)

### 10-2-1 - Par rapport à la voie

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de la limite opposée de la voie, augmentée du retrait supplémentaire imposé doit être inférieure à la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la plus étroite des voies peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 m comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des marges de reculement imposées.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m la hauteur des constructions édifiées entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

### 10-2-2 - Par rapport aux limites séparatives

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de limites séparatives doit être inférieure à deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - Généralités**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

Pour permettre aux autorités responsables de la délivrance du permis de construire de juger de la manière dont auront été résolues [l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, il est demandé au requérant de fournir :

- des photos du terrain et de son environnement, notamment des constructions voisines,
- un relevé topographique du terrain naturel, faisant apparaître les courbes de niveau,
- tout élément permettant de connaître les remaniements qui seront apportés au terrain naturel,
- des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet au bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### Implantations des constructions

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

Si le terrain d'assiette de la construction présente une pente supérieure à 15% ladite construction doit être scindée en éléments ne dépassant pas 15m de long, juxtaposées suivant la ligne de pente.

L'architecture des grands chalets typiques du site avec sablière très basse devra être respectée.

Pour la réhabilitation en habitation des anciens corps de ferme et des bâtiments de construction traditionnelle, dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural montagnard, l'aspect original du bâtiment doit être conservé.

Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

#### Dispositions particulières

##### *Façades*

Sont interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La teinte des matériaux pour les murs des façades, sera pour le bois et la menuiserie de couleur naturelle à noyer, et, pour le crépi, de ton clair.

La polychromie des façades est autorisée.

##### *Toitures*

La pente des toits sera comprise entre 40 % et 60 %.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels (ardoises naturelles du pays ou tavaillons).

Aucune ouverture ne sera tolérée sauf dans le plan de la toiture.

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises afin de permettre la réalisation de projets de rénovation du centre dès lors qu'elles ne constituent pas l'essentiel du type de couverture.

##### *Clôtures*

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent éviter toute parcellisation du paysage. Celles-ci d'une hauteur de 1,5m maximum doivent être constituées par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie (palissade de bois traditionnelle, grilles fer forgé) comportant ou non un mur bahut de 0,50m maximum de hauteur.

Les haies végétales doivent être constituées d'espèces locales de 2m maximum de hauteur, (noisetiers charmilles, aubépines, etc, ). Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 2m au dessus du terrain naturel de la propriété, les portails doivent être en retrait de 5m par rapport à la limite de la voie.

Des clôtures pleines seront autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature ou à la morphologie des constructions édifiées sur la parcelle.

#### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies,

affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès par voie publique.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les collectifs : 1 place de stationnement par logement plus 1 par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette supplémentaire, dont au moins la moitié couverte ou intégrée.

- pour les individuels : 2 places de stationnement par logement dont la moitié couverte.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de bars, de restaurant ou de résidence de tourisme, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ainsi qu'un emplacement au moins pour le stationnement d'un car.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage de commerce et pour les activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les logements locatifs financé avec un prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement.

Pour les autres établissements ouverts au public, les établissements de vacances collectives, salles de spectacle et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES -**

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Pour des raisons d'aménagement et pour les collectifs, une aire de jeu devra être prévue et devra servir l'hiver de stockage de neige.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5 et à 0,8 pour les hôtels, les habitations sous forme de résidences de tourisme, les commerces et l'artisanat.

Pour la réhabilitation en habitation des anciens corps de ferme et des bâtiments de construction traditionnelle dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la valeur du patrimoine architectural et montagnard, le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

**ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.**

Néant