

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : Zone équipée et agglomérée de type extension discontinue de village où les constructions ne sont généralement pas contiguës les unes aux autres. Cette zone est essentiellement résidentielle.

Elle se décompose en trois sous-zones :

- La zone UB, correspondant aux extensions récentes des habitations. Il s'agit d'une zone dédiée aux constructions à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, d'hébergements hôteliers et de services publics ou d'intérêts collectifs.
- La zone UBa, correspondant à une zone à forte densité en extension des centres anciens existants. Ces zones sont dédiées aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'hébergements hôteliers et de services publics ou d'intérêts collectifs.
- La zone UBb. Il s'agit d'une zone dédiée à de l'hébergement hôtelier et aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

#### ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble des zones UB, UBa et UBb :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les entrepôts (hangars et containers).

Dans la zone UBb, les constructions à destination d'habitation, de commerces et de bureaux sont interdites.

**ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

Pourront être autorisées en zone UB ou UBa :

- L'aménagement d'installations classées existantes non indispensable à la zone n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances ;
- L'extension des bâtiments à usage artisanale, une seule fois dans une limite de 50% de la SURFACE DE PLANCHER existante inférieur à 500 m<sup>2</sup>;
- La création de bâtiments à usage artisanale, à condition qu'ils soient compatible avec caractère de la zone, notamment au regard des nuisances qu'ils peuvent occasionner sur les habitations.
- Les constructions destinées à l'habitation devront respecter la densité minimale suivante : 1 construction (étant entendu qu'une construction est équivalente à un logement) par tranche de 250 m<sup>2</sup> d'unité foncière. Cette contrainte ne s'applique pas aux constructions d'habitations collectives regroupant plusieurs logements.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE****I – Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont limités à un seul par parcelle.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. La largeur d'un accès de desserte par voie doit être de 3 mètres minimum.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés.

Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers (cas des carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès par exemple).

## **II – Voirie**

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

Dans tous les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m en double sens et à 4 m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

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

### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques, telles que définies dans le règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal. L'évacuation des eaux usées non domestiques fait l'objet d'un arrêté d'autorisation et si nécessaire d'une convention spéciale de déversement selon les prescriptions du règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal. Ces documents sont établis par le service gestionnaire (service assainissement de la Communauté de communes), entre ce dernier et l'utilisateur.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.

### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

### **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

En l'absence de réseau d'assainissement, le terrain doit permettre un assainissement individuel convenable et avoir une surface d'épandage conforme au schéma directeur d'assainissement.

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

Les constructions doivent s'implanter au moins à 4 mètres en retrait de l'alignement.

En zone UBa, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Dans le cas contraire elles doivent s'implanter au moins 4 mètres en retrait de l'alignement. Lorsqu'un recul est imposé sur le plan de zonage, il se substitue au présent règlement.

Le premier alinéa ci-dessus peut ne pas s'appliquer vis-à-vis de la voirie interne d'une opération d'urbanisme nouvelle groupant plusieurs constructions ou logements selon un schéma d'organisation. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

Pour les constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, il pourra être autorisé la construction d'extensions ponctuelles et limitées : sas d'entrée, emprise d'escalier, auvent, dans la mesure où ces extensions n'aggravent pas la situation des constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel. En toute hypothèse, la profondeur de ces extensions ponctuelles ne pourra excéder 2 mètres par rapport à la limite de la marge de recul.

Pour les constructions nouvelles, par rapport à la marge de recul, les saillies en surplomb sont autorisées : passées de toitures, balcons, auvents de protection à rez-de-chaussée, casquettes de couverture, etc. Ces saillies ne devront pas excéder 2 mètre par rapport à la marge de recul et ne devront comporter aucun élément bâti au sol (point porteur, poteau, mur d'appui, etc.). La hauteur minimum par rapport au sol extérieur à l'aplomb de ces saillies devra être de 2,50 mètres minimum.

Les constructions à destination des services publics ou d'intérêt collectifs peuvent s'implanter librement.

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

Les constructions devront être édifiées en recul : celui-ci doit alors être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction au faitage ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres en tout point de l'unité foncière (base : point le plus bas et le plus proche de la limite séparative).

Toutefois, les constructions pourront être édifiées en limite ou en recul d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière lorsque la hauteur du bâtiment ne dépasse pas R + 1 + combles sur la limite.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Les constructions à destination des services publics ou d'intérêt collectifs peuvent s'implanter librement.

**ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

En zone UB, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres.

En zone UBa et UBb, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 14 mètres.

**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

Les constructeurs pourront s'inspirer utilement du guide de restauration des bâtiments d'estives dans les Hautes Alpes et de la brochure « Construire en Queyras » du Parc Naturel Régional du Queyras.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique (chaîne d'angle, cadre de baie).

Les constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront voir leurs caractéristiques architecturales préservés conformément aux éléments précisés dans les dispositions générales du présent règlement (Cf. Dispositions générales 3.18).

**Topographie**

Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant.

L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

**Caractère et expression des façades**

Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et les perspectives environnantes.

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, il peut être autorisé, dans le cas de projet architectural particulièrement étudié, des baies vitrées plus importantes, sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Les façades seront réalisées en aspect pierres ou enduit grattés. L'aspect enduit aura une couleur similaire à celle du badigeon de chaux (ton clair).

**Orientations**

Les façades seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux

**Volumes**

Les volumes doivent respecter une proportion allongée dans le sens du faîtage.

### Toitures

Les toitures donnant sur une voie publique devront être équipées de chéneaux raccordés au réseau d'évacuation d'eaux pluviales ainsi que d'arrêts de neige adaptés aux types de couvertures.

Les pentes des toitures seront de 55% minimum et de 100% maximum, sauf pour les toitures recouvertes de lauzes qui devront avoir une pente minimale de 30%.

Les toitures seront réalisées dans les aspects suivants : lauze ou bardeau de mélèze. Les aspects ondulés sont interdits.

Les toitures à pente unique sont interdites, sauf pour les bâtiments accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture élevé, ou à une dénivellation de terrain.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les lucarnes de type traditionnel, à fronton, à structure bois comprenant deux versants sont autorisées, mais elles devront être plus hautes que larges. Les lucarnes seront couvertes du même matériau que la couverture du bâtiment considéré. Les jouées des lucarnes seront bardées en bois verticalement.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

### Menuiseries et volets

Sont autorisés : les volets pleins et les persiennes rabattus en façade. Les teintes devront être en harmonie avec les matériaux et les couleurs de façade (couleur mate, ton bois ou neutre, de préférence en mélèze). Le PVC blanc est proscrit. En cas d'impossibilité technique, la rénovation à l'identique est autorisée.

Les balcons seront en bois, les garde-corps seront composés de barreaux verticaux avec lisse haute et basse.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les opérations de réhabilitation, y compris les changements d'affectation et les opérations bénéficiant des dispositions pour l'amélioration architecturale avec création de Surface de Plancher (Habitat ordinaire, locatif, multipropriété, résidence de tourisme, hôtels, etc.), il est exigé le maintien du nombre de parkings existants.

Pour les constructions nouvelles à usage **d'habitation** il est fixé une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions nouvelles à usage **d'hébergement hôtelier** il est fixé une place par chambre.

Pour les constructions à usage de **commerces et de bureaux**, il est fixé une place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à **usage artisanale**, il est fixé une place par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

#### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

##### ▪ **Espaces verts**

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 10 emplacements.

Des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations, travaux divers et citernes non enterrées.

Les végétaux employés devront être d'essence locale. Les essences pourront être choisies parmi la liste suivante :

- Arbres de haute tige : chêne pubescent, bouleau, érable champêtre, mélèze, hêtres, charmes. La taille minimum sera le 16/18.
- Arbustes de haies : Cornouiller, aubépine, amélanchier, églantier, prunellier, hêtres, charmes. La taille minimum sera le 60/80.
- Les mouvements de terre définis ne devront en aucun cas recouvrir le collet des arbres existants ni dépasser 30 centimètres d'épaisseur dans un rayon autour de ces derniers, afin d'éviter l'asphyxie racinaire.

Les arbres remarquables du fait de leur rareté ou de leur ancienneté devront être préservés (pins cembro notamment).

##### ▪ **Espaces minéraux**

Ceux-ci sont principalement, les cheminements piétons, les accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi les terrasses. Les matériaux devront être adaptés aux contraintes d'usage et d'entretien. Ils devront aussi être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Dans la zone UB, le COS est fixé à 0.4.



Dans la zone UBa, le COS est fixé à 0.8.

En zone UBb, le COS est non réglementé.

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi montagne et sous réserve d'une convention Commune/Investisseur garantissant la pérennité de l'établissement, le COS pourra être porté à 2 pour les hôtels, qu'il s'agisse de création nouvelle, d'extension, ou de transformation d'établissement existant. Ce COS maximum est réservé exclusivement aux hôtels classés ou non, inscrits comme tels au Registre du Commerce. Il ne s'applique pas pour les autres catégories : résidences de tourisme, résidences hôtelières, para-hôtellerie, multipropriété avec services, etc.

#### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Non réglementé

