

ZONE Ub avec secteur Uba

Zone Ub : zone d'habitat collectif dense
Secteur Uba : secteur d'habitat collectif dense

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de campings, les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs ou terrains de sports ou de loisirs
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ou à la création de voirie ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions industrielles ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts sauf en secteur Uba et sous conditions édictées à l'article Ub2 ;
- Les commerces sauf en secteur Uba et sous conditions édictées à l'article Ub2 ;
- Les bâtiments artisanaux ;
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus ;
- les antennes de radiotéléphonies ;
- les éoliennes ;
- les poteaux, pylônes, statues, gros outillages ou ouvrages du même type supérieurs à 12m de hauteur ;
- les châssis et les serres supérieurs à 1 m 80 au-dessus du sol ;
- dans une bande de 75 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250, les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont subordonnés à un avis favorable du transporteur. En cas d'avis défavorable du transporteur, un avis favorable du Préfet est requis ;
de plus, dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250 les établissements recevant du public de plus de 100 personnes sont interdits.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
 - d'être sans effet à leur égard,
 - de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
 - d'être imposés par des considérations architecturales particulières,
- nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8, 10 de la zone.

Les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural sont admis dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale du site.

Les annexes non habitables accolées plus deux annexes maximum non habitables non accolées ainsi qu'une piscine, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et sur les terrains comportant déjà une construction à usage d'habitation ou projetant sa réalisation, et dans la limite de 30 m² de Surface de Plancher et d'emprise au sol par annexe.

En zone Ub, l'extension des bâtiments existants à usage de commerce ou d'artisanat se fera en priorité dans le volume existant ; en dehors du volume existant, seule est admise une extension dans la limite 20% de surface de plancher supplémentaire avec un maximum de 120 m²

En secteur Uba, les commerces sont admis à la condition que la surface de vente de ceux-ci ne dépasse pas 300 m². Les bâtiments liés à l'activité commerciale et ayant fonction d'entrepôts sont autorisés, dans la limite maximum de 100 m².de Surface de Plancher.

Les bâtiments patrimoniaux identifiés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir. Ils peuvent être réhabilités sous réserve de conserver leur volume et le caractère architectural du bâti.

Dans la zone Ub les constructions et aménagements devront être compatibles avec l'ensemble des dispositions prévues dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

Accès

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. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à leur approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et au déneigement.

Une plate-forme de retournement fonctionnelle devra être prévue pour les véhicules, de dimensions 6m x 6m ou équivalent devant chaque stationnement à 7% de pente maximum.

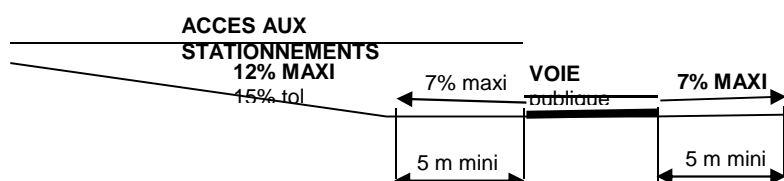
Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de plate-forme. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies privées en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès ou d'une voirie privés à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ;



La pente des accès depuis la voie publique jusqu'aux stationnements intérieurs et/ou extérieurs des véhicules sera de 7% maximum sur les 5 premiers mètres, puis de 12% maximum avec une tolérance de 15% justifiée par la configuration du terrain jusqu'aux stationnements sous réserve du respect de la pente de plate-forme indiquée au paragraphe accès.

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.

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.
- Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- La décision de mettre en place un séparateur d'hydrocarbures doit être prise après une analyse au cas par cas. L'objectif de cette analyse sera d'évaluer le potentiel polluant du site et de proposer des solutions adaptées à la maîtrise des apports polluants. (limiter l'imperméabilisation, rétention par noue végétalisée, tranchée drainante superficielle, séparateur d'hydrocarbures, etc).

Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet.

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le présent article concerne non seulement l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes mais également aux voies et emprises publiques futures matérialisées par des emplacements réservés à cet effet.

Les constructions doivent respecter un recul minimum 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sauf :

- sur la portion délimitée au document graphique, rue Pierre Solliard de Méribel où les constructions doivent s'implanter en limite de l'emprise publique.

Le recul doit être mesuré à l'horizontale.

Cette règle ne s'applique pas aux voies privées de lotissement et servitudes de passage, même ouvertes à la circulation publique et pour lesquelles il est fait application de l'article 7.

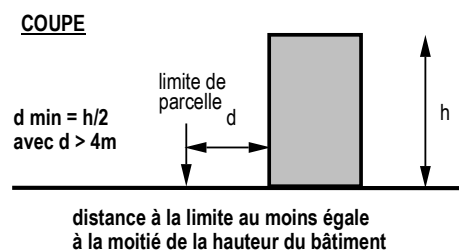
Lorsque le bâti est implanté en limite de l'emprise publique, les balcons et surplombs de construction, jusqu'à 0,80 m, ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure ou égale à 8 mètres. Ils doivent être placés à 4,50 mètres au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,50 mètres peut être réduite jusqu'au minimum de 3,00 mètres.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Toutefois la construction en mitoyenneté est autorisée si elle crée un alignement de plus de 30 m le long des voies publiques

Les constructions annexes non habitables y compris les piscines peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2 m 50 m à la sablière et 4m en tout point de la couverture du toit par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 ml.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectes, hormis pour les annexes édifiées en limite de propriété.

Le recul se calcule par rapport aux limites du terrain d'assiette du projet.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES

Implantation libre.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,40.

Pour les équipements publics et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le CES n'est pas limité.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises
- les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux en contact avec le sol
- les terrasses et les piscines situées à moins de 0.20 m de hauteur par rapport au terrain naturel

ARTICLE Ub10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hors ouvrages techniques de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, la différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain naturel et aménagé situés à l'aplomb ne doit pas dépasser 15 m avec un gabarit maximum de R+3+C ou R+3+Attique.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les divers modes d'occupation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture existante, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Dans les secteurs de plaine composés majoritairement de bâtiments à identité urbaine ou péri urbaine, les constructions à usage d'habitation devront présenter une typologie adaptée à ce paysage, tant par leur volumétrie que par leur aspect extérieur. Toute référence à une typologie de montagne est proscrite.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

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

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de la couleur et des matériaux utilisés, qui devront être similaires à ceux de la construction pré-existante.

Façades

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage ou autres.

Les maçonneries destinées être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

L'emploi des couleurs franches est interdit, y compris le blanc. Les matériaux brillants sont interdits.

Toitures

Les toitures à un seul pan sont interdites.

La pente de la toiture doit être comprise entre 40% et 60%, sauf pour les toits terrasses autorisés dans les conditions ci-après.

Des adaptations aux pentes de toiture allant jusqu'aux toitures terrasse pourront être accordées dans la mesure où cette adaptation ne porte pas atteinte à l'environnement.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débordement disproportionné, à l'exception des annexes non habitables pour lesquelles les débordements pourront être réduits.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux traditionnels ou présenter un aspect et une teinte similaires à ceux de la majorité des constructions environnantes.

Les éclatements de toiture type « baignoires » sont interdits.

Les mouvements de toiture, fenêtres de toit sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

Tout comble non aménagé ne pourra être éclairé que par des châssis de toiture de 40X60 cm maximum.

Les dispositifs type panneaux solaires, machineries ne devront pas dépasser le plan de la toiture, à l'exception des cheminées. Les paraboles devront être intégrées dans l'environnement bâti et si possibles regroupées.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites, de même que les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement pour les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :
2 places de stationnement minimum par logement
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux, commerces et à l'artisanat :
Une étude des besoins sera réalisée avec a minima 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher (et 50 m² pour l'artisanat)
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :
1 place de stationnement par unité d'hébergement jusqu'à 40 unités d'hébergement puis 3 places supplémentaires de stationnement par tranche de 10 unités d'hébergement et 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant de plus de 75 m². Lorsqu'un tènement comporte déjà un ou plusieurs bâtiments, la règle, dans un esprit de mutualisation sera appliquée sur l'ensemble
- pour les équipements publics ou d'intérêt général et collectif :
Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les places de stationnements qui seraient réalisées dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette de l'opération respecteront les dispositions suivantes : distance maximale 150m calculée d'entrée de parking ou, à défaut de parking d'entrée d'immeuble, par les voies de circulation, et par aménagement matériel de nouvelles places et non l'utilisation de places déjà existantes

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul.
Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place de stationnement supplémentaire.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de nouvelles places de stationnement exigé sera appliqué uniquement sur le projet.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX

Il peut être exigé la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée. Il est notamment exigé que le solde des surfaces bâties ou destinées aux stationnements soit aménagé en espace vert.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.).

Tous les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet.

ARTICLE Ub 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Article non réglementé.

ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article non réglementé.