

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

Dispositions applicables à la zone UA

Pour les secteurs et sous-secteurs, sauf dispositions particulières édictées dans chacun des articles du règlement, les dispositions applicables sont celles définies pour l'ensemble de la zone.

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune comprenant une forte proportion de maisons anciennes, dont la capacité des équipements permet la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

Deux types d'opérations peuvent être autorisés dans cette zone :

- 1) Les constructions relevant d'un bâtiment existant :
 - a) Restauration ou rénovation de maisons anciennes (1)
 - b) Restructuration avec surélévation et/ou extension de constructions existantes
- 2) Les constructions nouvelles : chalets individuels ou collectifs.

Sont considérés comme constructions nouvelles les bâtiments indépendants situés sur une parcelle libre d'occupation ou bâtie et sans lien fonctionnel avec les constructions existantes.

La zone UA comprend :

- le village d'HUEZ
- la zone du VIEIL ALPE
- le hameau du RIBOT D'HUEZ

Sur le VIEIL ALPE, la zone UA comprend un secteur UAa correspondant à un tissu urbain plus récent de nature différente avec des constructions plus élevées publiques ou privées.

Des opérations de rénovation ou de réhabilitation d'ensemble peuvent être autorisées sur ce secteur dans le but d'améliorer leur intégration dans le tissu urbain environnant et leur qualité architecturale.

- (1) On entend par maisons anciennes les maisons construites avant 1945 ou réhabilitées par la suite dans le style traditionnel du pays.

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

Article UA 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol admis sous condition

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UA 2.

Sont notamment admis :

- 1) L'habitation, et notamment les constructions nouvelles sur les terrains constructibles de la périphérie du village d'HUEZ.
- 2) L'hôtellerie, les activités économiques et services.
- 3) L'aménagement des établissements et installations existants lorsqu'il est susceptible de diminuer les nuisances.
- 4) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, nécessaires à la vie du secteur, telles que teinturerie, pressing, menuiserie, etc...
- 5) La restauration, restructuration, ou rénovation des constructions existantes dans les conditions fixées aux articles UA 3 à UA 13.
- 6) Les aires de stationnement ouvertes au public.

Article UA 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- 1) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration conformément aux prescriptions de la loi n° 76.663 du 19/07/1976 et du décret n° 77.1133 du 21/09/1977, sauf celles énoncées à l'article UA 1.
- 2) Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 3) Les divers modes d'utilisation du sol soumis à autorisation préalable : Article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux énoncés à l'article UA 1.
- 4) Les défrichements et abattages d'arbres de toute nature.
- 5) Les constructions à usage commercial de plus de 100 m² de surface de vente.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie (concerne les constructions nouvelles)

- L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les dispositions générales, reste applicable.

1 - Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage. Ces accès doivent de plus recevoir l'agrément de la D.D.E. s'ils débouchent sur une voie départementale.

Un terrain enclavé peut être considéré constructible sous réserve que son propriétaire justifie un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2 - Voiries :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale de plate-forme : 7 m

Toutefois, les voies à ouvrir en impasse ne desservant pas plus de six logements peuvent avoir une largeur de plate-forme de 6 m. Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux (concerne les constructions nouvelles) :

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique.

b) - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

3 - Electricité :

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

4 - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré. Sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement projeté.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est imposé aucune caractéristique particulière aux terrains.

Toutefois, pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1 000 m², étant précisé que la totalité du tènement sera prise en compte, y compris les terrains situés dans une autre zone contiguë.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Constructions nouvelles :

Les constructions devront s'implanter avec le recul minimum prévu au document graphique.

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 1 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 2,20 mètres.

Pour le secteur UAa la marge de recul prévue au document graphique pourra ponctuellement être réduite sans toutefois être inférieure à 3 mètres (E + 3 m). Elle est conditionnée par l'engagement d'opérations de rénovation concernant plusieurs parcelles contiguës et toujours sous réserve de l'avis du gestionnaire de voirie en matière de sécurité.

L'alignement à respecter hors des limites de l'ancien village est de 3 mètres par rapport aux voies de communication.

- Restaurations, rénovations, restructurations avec surélévation et/ou extension :

L'alignement à respecter est celui du bâtiment existant, sauf s'il y a empiètement sur le domaine public. Si la construction maintient ou crée une gêne évidente (carrefour, proximité d'une route à grande circulation, facilité du déneigement), il peut être imposé un recul fixé en fonction de chaque situation particulière.

Par ailleurs, compte tenu de l'étroitesse de certaines venelles, dans le cas de surélévation ou d'extension, une marge de recul ou une limitation d'extension pourront être imposées au cas par cas en fonction de la situation des constructions existantes en bordure opposée de voirie.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Restaurations, rénovations, restructurations avec surélévation et/ou extension :

Les règles sont données par les prospectus des constructions existantes.

- Constructions nouvelles :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Les dépassées de toiture ne sont prises en compte qu'au-delà de 1 mètre.

Des adaptations particulières peuvent être autorisées sur ce dernier point pour les constructions implantées à proximité immédiate du village en vue de conserver son unité ou de préserver les éventuelles possibilités de construction sur une parcelle voisine.

Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants et pour les constructions nouvelles, la possibilité de construire sur limite parcellaire peut être autorisée ou refusée en fonction de la situation des bâtiments existants environnants situés sur une parcelle contiguë. A moins que le bâtiment existant ne jouxte la limite parcellaire, la construction future devra respecter à l'aplomb de façade de ces bâtiments un rapport de $H = L$ sans que L ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de conserver le caractère du village d'HUEZ et du VIEIL ALPE, il n'est imposé aucune règle particulière entre bâtiments voisins ou contigus.

Article UA 9 - Emprise au sol

- Néant -

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Dans ces secteurs déjà partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières. Voir croquis en annexe.

- Constructions nouvelles :

Dans le cas de constructions nouvelles la hauteur autorisée au faîtage est de 9 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour le secteur UAa la hauteur autorisée au faîtage est fixée à 12 mètres par rapport au terrain naturel. Cette règle ne s'applique que dans le cas d'opérations d'ensemble intéressant plusieurs parcelles contiguës ou pour les équipements publics.

Article UA 11 - Aspect extérieur

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les dispositions générales (Titre I) demeure applicable.

- Caractère et expression des façades :

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

Les ouvertures doivent, dans la mesure du possible, être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles avec volets bois à deux vantaux au maximum.

Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides.

Il peut être autorisé des baies vitrées plus importantes dans certains cas : rez-de-chaussée de commerces, etc...

Les volets roulants seront nécessairement de teinte sombre pour les constructions neuves, et en cas de remplacement, de couleur identique à celle des volets roulants existants.

Les portes et portes de garages seront en bois. Les linteaux bois sont autorisés.

- Toiture - couverture :

Les toitures à double pente sont imposées avec pente minimum de 40 à 60 %.

Pour les rénovations, la pente imposée sera celle des bâtiments les plus proches.

Les souches de cheminée devront être discrètes et le plus près possible du faîtage.
Voir croquis en annexe.

Les matériaux de couverture employés doivent être : le schiste, l'ardoise ou les lauzes.

La tôle pré-peinte non réfléchissante peut être tolérée dans les teintes suivantes :

- brun réf. RAL 8014
- lauze réf. RAL 7006
- gris graphite réf. RAL 7022
- ardoise réf. RAL 5008
- gris silex réf. RAL 7032/25

L'obligation de sécurité publique impose la mise en œuvre de dispositifs qui évitent la chute de neige ou de glace sur les personnes passants à l'aplomb de l'égout de toiture (Rappel : les pétitionnaires doivent mettre en place des solutions techniques répondant à cet impératif). Dans le cas exceptionnel où les eaux de toiture s'écoulent directement sur le domaine public, il est imposé la mise en œuvre de chéneaux à brides renforcées.

Pour l'aménagement des combles en surface habitable, le recours à des ouvertures en pignon est conseillé.

Cependant, dans certains cas (insuffisance des surfaces d'éclairage, etc...), la création de lucarnes ou chiens-assis est autorisée à condition que l'harmonie de la construction soit respectée.

Les châssis de type "VELUX" (fenêtre de toit) sont autorisés seulement sur les bâtiments existants construits avant le 14.12.84 (1^{ère} révision du P.O.S). Leur dimension ne pourra excéder 1,20 m. x 1,20 m. et la proportion de leur surface par rapport à celle de la couverture ne sera pas supérieure à 7 % par pan de toiture.

- Matériaux et couleurs :

En dehors des murs entièrement en pierre appareillée ou des contre-murs en pierre habillant des surfaces de béton brut ou de parpaings, qui restent naturellement autorisés, les habillages en pierre plaquée sur support vertical sont aussi admis sous les réserves suivantes :

- une épaisseur minimum de 7 cm,
- la réalisation de joints en retrait par rapport au nu extérieur de la pierre,
- la recherche de lits horizontaux d'appareillage,
- le bourrage d'éclats de pierre sur chants dans les vides importants.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de carreaux de plâtres, briques creuses et agglomérés de ciment.

Sont interdits également les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillies sur fond d'enduit.

Pierre, bois, de préférence mélèze, enduits de façades clairs, de préférence ocre clair ou rosé, à l'exclusion du blanc pur, sont seuls autorisés à l'exclusion de tout autre matériau apparent.

Les bois, de préférence mélèze, devront être traités par des produits d'imprégnation mats (verniss exclus) de teinte claire.

Le pourcentage de bardage, employé en façade est fixé à 30 % minimum.

- Signalisation - publicité :

La signalisation des commerces et professions libérales ou artisanales sera conforme à la réglementation générale approuvée par la commune.

- Clôtures :

Les clôtures le long des voies sont rigoureusement interdites.

Il n'est pas imposé de clôtures en limites séparatives. S'il y en a, elles devront faire l'objet d'une demande d'autorisation. Elles seront constituées de manière simple, obligatoirement en bois, sur mur bahut de 0,20 m maximum de hauteur, à l'exception des murs de soutènement des terres qui pourront être plus élevés.

La hauteur hors tout des clôtures ne dépassera pas 1,20 m. Voir croquis en annexe.

Article UA 12 - Stationnement

Il est demandé :

1 - Pour les restaurations de bâtiments à usage d'habitation individuelle ou collective, d'hôtels ou de commerces, y compris les changements d'affectation et les créations de SHON :

. le maintien des parkings couverts ou aériens existants.

2 - Pour les constructions nouvelles :

• **Habitat individuel comportant un seul logement :**

. Il ne sera pas exigé de parking.

• **Habitat ordinaire, locatif, para-hôtellerie, multipropriété, etc ... comportant plus d'un logement :**

. 1 parking par logement ou par tranche de 50 m² de SHON pour les logements excédant ce seuil, avec l'obligation de 50 % de places couvertes minimum.

• **Pour les hôtels**, il est demandé un parking pour 3 chambres, répartis comme suit :

. 50 % du total seront prévus en parkings couverts,

. 50 % en parkings découverts.

• **Pour les commerces**, il est demandé une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente :

. 50 % du total seront prévus en parkings couverts,

. 50 % en parkings découverts.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à ces obligations, les dispositions techniques et financières prévues au Code de l'Urbanisme sont applicables.

Toutes les places de parking découvert devront avoir une largeur minimum de 2,5 m.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune. Les parkings en enfilade ne sont pas autorisés sauf dans le cas de bâtiment à usage individuel.

. Revêtement des circulations et zones de stationnement automobile extérieures :

Les espaces de manoeuvre et parkings extérieurs seront constitués d'enrobés ou de matériaux durs résistant aux engins de déneigement ; sont notamment exclus les sols en graviers, bicouches, etc...

Article UA 13 - Aménagement des espaces extérieurs

Dans le but de valoriser l'environnement, tous les espaces extérieurs des constructions seront aménagés plantés et entretenus.

Chaque dossier de permis de construire devra faire apparaître les dispositions d'aménagement paysager prévues pour les abords.

Les abris de jardin seront à ossature bois ou bardés bois avec toiture 2 pans obligatoire. Ils auront :

- une emprise au sol de 12 m² maximum,
- une hauteur au faîtage de 3 mètres maximum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles UA 3 à UA 13.

Article UA 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

- Néant -