

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

Dispositions applicables à la zone UB

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 UB correspond à la partie agglomérée de la station pour laquelle la capacité des équipements permet la réalisation de constructions collectives, notamment :

- habitat
- hôtellerie
- activités économiques et services ...

Elle comprend les secteurs :

- . **UBa** dont la situation autorise une densité et une hauteur supérieures à celles de la zone UB,
- . **UBh** réservé en priorité à l'hôtellerie, avec ou sans restauration, débits de boissons, ou logements de fonction associés, et sans augmentation des surfaces commerciales ou de services existantes, avec une seule exception : l'exploitation d'un casino.

Hors de cette utilisation, les dispositions applicables au secteur UBh sont celles du règlement de la zone UC (articles UC 1 à UC 15), sauf en ce qui concerne les points évoqués à l'alinéa 6 de l'article UB 7 et l'article UB 11 paragraphe toiture-couverture.

Enfin, en zones UB et UBa, les sous-secteurs indicés S sont réservés au ski (passage de pistes, etc...). Le règlement de la zone NCs s'y applique. Toutefois en UBs les constructions en surplomb au-dessus de sections de pistes peuvent être autorisées.

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

Article UB 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 UB 2.

Sont notamment admis :

- 1) Les habitations, hôtels, activités économiques et services, en dehors des dispositions particulières concernant UBh sur les commerces et services.
- 2) L'aménagement des établissements et installations classés existants lorsqu'il est susceptible de diminuer les nuisances.
- 3) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, nécessaires à la vie du secteur, telles que teinturerie, pressing, menuiserie, etc...
- 4) Les aires de stationnement ouvertes au public.

Article UB 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 UB 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 UB 1.
- 4) Les défrichements et abattages d'arbres de toute nature.
- 5) En zones UB et UBa, les constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

- 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.

2 - Voiries :

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

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

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

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

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 UB 5 - Caractéristiques des terrains

La condition pour qu'un terrain soit considéré comme constructible est qu'un cercle de 15 mètres de diamètre puisse y être inscrit.

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées au document graphique.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les garages enterrés et accessibles en terrasse, soit pour des parkings, soit pour des espaces libres piétonniers, pourront être implantés avec un recul de 3 m seulement.

- Pour les constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, il pourrait 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, les passées de toiture non comprises étant limitées à 1 mètre.

La surface maximum de ces extensions sera de 10 m².

- 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 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.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 4 mètres. Les passées de toiture et balcons ne sont pris en compte qu'au-delà de 1 mètre. Les 4 mètres minimum sont donc mesurés sur la structure principale du bâtiment.

Toutefois, dans le cas de bâtiments existants à vocation hôtelière et nécessitant des travaux de mise en sécurité, la marge de recul pourra être réduite à 3 mètres pour permettre la création d'escaliers de secours à volée droite avec espace sous rampant libre. Cette disposition ne pourra en aucune façon être utilisée pour d'autres aménagements à caractère fonctionnel : création d'ascenseur supplémentaire en façade, gaines diverses ...

Pour les parkings enterrés, la construction dans le prospect de 4m ou sur limite séparative est autorisée. Cette disposition s'applique également pour les rampes d'accès à partir de la voirie. Elle est assortie des contraintes suivantes :

- qu'il soit mis en œuvre une solution technique de gestion de l'écoulement des eaux naturelles,
- que, dans l'hypothèse que la construction se fait dans les 2m le long de la limite séparative, seule reste apparente la façade d'entrée du garage enterrée ainsi que les aménagements nécessaires à la réalisation de la rampe d'accès avec comme conséquence que les côtes d'altitude de la couverture du parking permettent la végétalisation de la partie supérieure concernée,
- la création de dallage, dans le cas de terrasse accessible, est possible au delà des 2m,
- Les rampes d'accès devront être traitées avec un maximum de précaution pour préserver la qualité paysagère.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

En cas de réunion de 2 parcelles préexistant sur le plan foncier avant 1992, la construction sur limite séparative commune est autorisée.

Dans le but de favoriser les opérations d'ensemble, cette disposition s'applique sur UBh en cas de construction non hôtelière.

Dans les secteurs réservés SP 2 a et SP 2 b correspondant aux équipements sportifs publics la construction sur limites séparatives pourra être admise lorsque la construction projetée s'appuie sur un bâtiment contigu lui-même construit en limite séparative.

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

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

D'autres dispositions peuvent néanmoins être prescrites dans le cas d'un plan masse d'ensemble comprenant plusieurs bâtiments aux volumes associés.

Article UB 9 - Emprise au sol

Elle résulte de l'application des articles UB 1 à UB 15.

Article UB 10 - Hauteur et gabarit des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point, à partir du sol naturel existant, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Dans les secteurs UB et UBh : la hauteur maximale autorisée d'une construction nouvelle est fixée à 15 mètres avec une tolérance d'un mètre pour l'édification d'un nombre entier d'étages. La pente de toiture devra obligatoirement être supérieure ou égale à 45 %.

Dans le secteur UBa : la hauteur maximale est fixée à 18 mètres avec les mêmes dispositions sur les pentes de toitures.

Dans les secteurs UB et UBa, les constructions au faîtage parallèle à la façade principale ne pourront appliquer cette règle que sur une longueur de 16 mètres linéaires. Voir croquis en annexe.

Dans le cas de **transformation de toitures terrasse ou de toitures à 2 pans à très faible pente (inférieure à 20 %) en toitures à 2 pans**, la cote de référence de bas de pente imposée sera la hauteur de façade existante la plus basse.

Pour les toits "papillon" ou à 1 pan transformés en toiture à 2 pans, la cote de référence de bas de pente imposée sera la moyenne d'altitude entre le bas de pente et le haut de pente existants.

La hauteur du faîtage résultera de l'application des pentes ci-dessus, étant précisé que :

- la hauteur maximale entre bas de pente de référence et faîtage ne pourra excéder 5 mètres,
- dans le cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 20 mètres, le sens du faîtage principal devra être parallèle à celui de la plus grande des façades.

Dans cette hypothèse, la nouvelle toiture et les façades principales devront comporter des expressions de toits à 2 pans associés. Le rythme de façade de ces toits associés sera compris entre 8 et 15 mètres. Voir croquis en annexe.

Article UB 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.

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

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 constructions implantées en contrebas de talus à forte pente en aval des voies ne doivent en aucun cas posséder d'ouvertures à moins de 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, ceci pour éviter que les opérations de déneigement ne provoquent des dégâts. Voir croquis en annexe.

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.

- Toiture - couverture :

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.

Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans.

Pour la zone UBh, les toits à deux pans sont imposés ainsi que le sens des faîtages avec une orientation préférentielle nord-sud.

Pour UBh, en cas de réhabilitation pour la partie urbanisée de la zone, l'obligation de toits à deux pans est maintenue. Par contre, ceux-ci pourront être associés mais les faîtages devront maintenir l'orientation nord-sud imposée.

Ces prescriptions concernant les toitures s'appliquent également dans le cas d'une utilisation non hôtelière du secteur UBh.

Les matériaux de couverture employés doivent être l'ardoise, le bardeau d'asphalte, la tôle pré-peinte avec, pour ce dernier matériau, 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

- 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, béton, enduits de façades clairs, sont seuls autorisés à l'exclusion de tout autre matériau apparent.

Il est imposé 30 % de la construction en parties bois, sans jamais excéder 60 %. Les bois, de préférence mélèze, devront être traités par des produits d'imprégnation mats (vernis exclus).

- Signalisation - publicité :

La signalisation des commerces et profession libérale ou artisanale sera conforme à la réglementation générale approuvée par la commune.

- Clôtures :

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, il est interdit toute espèce de clôture.

Pour les constructions ne comprenant qu'un logement :

- 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'agrément. Elles seront constituées de manière simple, obligatoirement en bois, sur mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur, à l'exception des murs de soutènement des terres qui pourront être plus élevés. Il pourra être exigé que ces clôtures soient démontées au 15 novembre pour permettre le passage des skieurs.
- La hauteur hors tout des clôtures ne dépassera pas 1,20 m. Voir croquis en annexe.

Article UB 12 - Stationnement

Il est demandé :

1 - Pour les opérations de réhabilitation, y compris les changements d'affectation et les opérations bénéficiant des dispositions pour l'amélioration architecturale avec création de SHON :

- Habitat ordinaire, locatif, multipropriété, résidence de tourisme, hôtels, etc... :
 - . le maintien du nombre de parkings couverts et aériens existants

2 - Pour les constructions nouvelles :

- Habitat ordinaire, locatif, para-hôtellerie, multipropriété, résidences de tourisme, etc... :
 - . 1 parking par logement ou par tranche de 50 m² de SHON pour les logements excédant ce seuil, avec l'obligation de 50 % minimum de places couvertes.

3 - Pour les hôtels :

- . 1 parking pour 3 chambres, réparti comme suit :
 - . 50 % du total en parkings couverts,
 - . 50 % en parkings découverts.

4 - Pour les commerces :

- . 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente :
 - . 50 % du total en parkings couverts,
 - . 50 % en parkings découverts.

Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant.

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 mètres.

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

. Revêtement des circulations et zones de stationnement automobile extérieures :

Les espaces de manœuvre 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 UB 13 - Aménagement des espaces extérieurs

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

Les arbres existants dans l'emprise foncière du projet seront protégés et conservés, ceux situés dans le périmètre de la construction future (emprise nécessaire des terrassements et des zones d'accès et de stationnement inclus) seront remplacés ou transplantés suivant leur état ou l'intérêt des essences en cause.

Il sera exigé un minimum de 2 arbres par logement ou par tranche de 50 m² de commerce ou d'hôtel. Ceux-ci auront au moins 2 mètres de hauteur. Les plantations comprendront au moins 50 % de conifères et les essences seront impérativement choisies dans la liste établie par le Service des Espaces Verts et déposée en mairie.

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

Dans le cas où le terrain ne permettrait pas la plantation du total des arbres exigés, le constructeur devra réaliser le solde des plantations manquantes sur un autre site que lui indiqueront les services municipaux.

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 UB 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et celles autorisées dans cette zone, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

0,60 en zone UB

0,70 en zone UBa

En cas de réunion de 2 parcelles préexistant sur le plan foncier avant 1992 pour réaliser une opération d'ensemble, le COS sera porté à **0,80** (disposition applicable **uniquement en zone UB**).

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi montagne, sous réserve d'une convention Commune/Investisseur pour garantir la pérennité de l'établissement et se prémunir contre l'éventualité d'un changement d'affectation (transformation en studios privatifs par exemple), le COS pourra être porté à :

- **0,80** pour les constructions à but locatif, sous réserve du classement respectant les dispositions en vigueur et de l'assujettissement à la taxe professionnelle,
- **2,00** pour l'hôtellerie, qu'il s'agisse de créations nouvelles, d'extension, de transformation, etc...

Pour le secteur UBh, dans le cas d'une utilisation hôtelière : **COS de 2** et application des règles de la zone **UE** pour tout autre type d'utilisation, hors dispositions particulières prévues à l'article UB 7 alinéa 6 et article UB 11 (toiture-couverture).

L'attribution de ces COS maximum sera naturellement conditionnée par le respect des autres règles d'urbanisme s'appliquant à la zone.

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

1) Retraitement architectural :

Dans le cas de transformation de toitures terrasses, "papillon", à 1 pan, ou à 2 pans à très faible pente (inférieure à 20 %), en toitures à 2 pans, le COS résulte de l'application des règles des articles UB 3 à UB 13.

L'ensemble de ces règles : hauteur au faîtage, caractéristiques et pentes de toiture, prospects, etc..., fixe le volume maximum autorisé dont résulte la Surface Hors-Œuvre Nette nouvelle de construction.

2) Restauration d'hôtels ou transformation de locaux en hôtels :

Dans le cas de restauration d'hôtels ou de transformation de locaux de toute nature en hôtels NN, il est autorisé une majoration de 10 % de la surface hors-œuvre existante. Cette majoration vaut également pour la transformation de locaux techniques nécessaires à l'exploitation.

3) Amélioration de confort et reconstruction :

Dans le cas de restauration pour amélioration d'habitabilité (création de salle d'eau, WC, chaufferie, garage) et dans ces seuls cas, la surface hors-œuvre existante en 1992 pourra être majorée de 10 % au maximum.

Dans le cas de rénovation (démolition et reconstruction) de bâtiments existants, il pourra être réalisé une construction de surface hors-œuvre identique à celle existant en 1992.

Ces dépassements de COS ne sont pas cumulatifs.

4) Bonification de COS pour l'hôtellerie dans le cas de création de logements du personnel :

Pour la réalisation de logements ou chambres de personnel dans le cas d'une création ou extension d'établissement hôtelier, le COS sera augmenté de 15 m² de SHON supplémentaires par tranche de 4 chambres d'hôtel créées. La réglementation en matière de stationnement pour ces surfaces supplémentaires sera la même que pour l'hôtellerie.

Le dépassement correspondant est assorti du versement de la participation prévue au 1er alinéa de l'article L 332 du Code de l'Urbanisme à moins qu'il soit fait application, le cas échéant, des deuxième et troisième alinéas dudit article. Il s'effectue dans les conditions prévues par les articles R 332-1 à R 332-14 du même Code.