

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE IV

#### Dispositions applicables à la zone UD

*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 UD correspond à une urbanisation périphérique à vocation résidentielle de faible densité sous forme d'individuels ou de petits collectifs.

Elle comprend une zone indicée UDa correspondant au lotissement ancien de chalets "DELTA" pour laquelle des dispositions particulières dans l'organisation du stationnement ont été prises sous réserve de l'élaboration d'un plan d'ensemble.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article UD 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 UD 2.

Sont notamment admis :

- 1) Habitations,
- 2) Hôtellerie,
- 3) Activités économiques et services inférieurs à 150 m<sup>2</sup>,
- 4) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, nécessaires à la vie du secteur, telles que teinturerie, pressing, menuiserie, etc...

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

- 1) Les commerces, services, bureaux, etc... d'une surface totale de plancher développée hors-oeuvre supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
- 2) 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 UD 1.
- 3) Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- 4) 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 2.
- 5) Les défrichements et abattages d'arbres de toute nature.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article UD 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 UD 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.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

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 UD 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 UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- RD 211 : les constructions doivent être édifiées à une distance correspondant à celle portée au document graphique.

Pour les chemins piétons, les constructions en bordure de voie peuvent être autorisées.

La voie romaine entre HUEZ et l'ALPE devra être conservée ou aménagée dans le cas des traversées de voie nouvelle.

Dans tous les cas, il est fixé un recul de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée pour faciliter le déneigement. Des adaptations mineures peuvent être envisagées pour ce dernier point, en raison de difficultés de nivellement (talutage trop important, etc ...).

Pour le sous-secteur UDa, l'implantation de garages couverts individuels à l'alignement de voirie est autorisée sous réserve de la production d'un plan d'ensemble approuvé des stationnements couverts et aériens.

### **Article UD 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 dépassées de toiture ne sont prises en compte qu'au-delà de 1 mètre.

En sous-secteur UDa, l'implantation de garages couverts individuels est autorisée sur limite séparative, sous réserve de la production d'un plan d'ensemble approuvé des stationnements couverts et aériens.

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

L'implantation de deux ou plusieurs constructions - non contiguës - sur une même propriété ou sur plusieurs propriétés liées par un acte authentique doit s'effectuer à une distance au moins égale à la plus grande hauteur de celles-ci et ne jamais être inférieure à 4 mètres. Cette disposition ne vaut pas pour les garages individuels, sous réserve de la production d'un plan d'ensemble approuvé des stationnements couverts et aériens.

### Article UD 9 - Emprise au sol

Néant.

### Article UD 10 - Hauteur et gabarits 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).

La hauteur maximale autorisée d'une construction nouvelle isolée ne peut excéder 8 mètres. Cette hauteur est définie par une enveloppe parallèle au terrain naturel située à 8 mètres à la verticale de ce dernier. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Dans le cas de constructions groupées, ou de petits collectifs, pour des toitures dont la pente est comprise entre 60 et 100 %, la hauteur sera portée à 11 mètres sur une longueur de construction ne dépassant pas 12 mètres. Cette hauteur est définie par une enveloppe parallèle au terrain naturel située à 11 mètres à la verticale de ce dernier. Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour la zone UDa, les garages individuels autorisés sur voirie ne pourront excéder 3 mètres de hauteur.

Dans le cas de **transformation de toitures terrasse, de toitures "papillon", 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 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 UD 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.

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 situées en aval des voies (pente abrupte) ne doivent en aucun cas posséder d'ouvertures à moins de 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, ceci pour éviter que le dépôt de neige en contrebas des voies ne provoque des dégâts à ces ouvertures. 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 :**

##### Habitat isolé :

Les toitures à deux pans sont imposées.

##### Habitat groupé et petits collectifs :

Il est autorisé des toitures à deux ou plusieurs pans.

Voir croquis en annexe.

Les matériaux de couverture employés doivent être : le schiste, l'ardoise, les lauzes ou le bardeau d'asphalte. La tôle pré-peinte est autorisée 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

Le bardeau d'asphalte et la tôle pré-peinte sont autorisés dans les teintes des matériaux énumérés ci-dessus.

**- 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 :****. Constructions isolées ne possédant 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. Elles devront être dans tous les cas démontées au 15 novembre pour permettre le passage des skieurs sur l'ensemble de la station.
- La hauteur hors tout des clôtures ne dépassera pas 1,20 m.

Voir croquis en annexe.

**. Constructions groupées :**

- Il est interdit toute espèce de clôture.
- Les mouvements de terre seront limités et devront être réalisés en harmonie avec la pente du terrain naturel.

**Article UD 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 individuel isolé, petits collectifs :
  - . 1 parking par logement ou par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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, répartis comme suit :
  - . 50 % du total en parkings couverts,
  - . 50 % en parkings découverts.

**4 - Pour les commerces :**

- . une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente :
  - . 50 % du total 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 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 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 UD 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 m<sup>2</sup> de commerces. 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 m<sup>2</sup> maximum,
- une hauteur au faîtage de 3 mètres maximum.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****Article UD 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Le Coefficient d'Occupation des Sols de la zone UD est :

- Habitat et autres activités autorisées : COS : 0,25
- Habitat individuel groupé ou petits collectifs : COS : 0,30

**Article UD 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 UC3 à UC 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-CŒuvre 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-oeuvre 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-oeuvre 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-oeuvre identique à celle existant en 1992.

*Ces dépassements de COS ne sont pas cumulatifs.*

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.