ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Dans cette zone résidentielle située en front de neige, il s'agit de favoriser l'implantation d'habitat de moyenne densité et d'équipements touristiques liés à l'animation du front de neige.

Dans la zone UB, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 131-1 du code forestier.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'ensemble des constructions correspondant au caractère de la commune de SIXT-FER-A-CHEVAL et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'équipements touristiques, d'hôtels, de restaurations et de résidences de tourismes, d'activités non nuisantes pour l'habitat, de bureaux et services.

3 Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

L'agrandissement ou la transformation des établissements dont la création n'est pas prévue dans cette zone ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements.

Les réparations, transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve, en particulier, que les viabilités soient satisfaisantes, que la sécurité des personnes puisse être assurée en permanence, et que les travaux autorisés aient pour objet d'améliorer les conformités de la construction avec les règles de la zone ou soient sans effet à leur égard, ou soient imposées par des considérations architecturales particulières, nonobstant les dispositions des articles 5 à 10 et 14 de la zone.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappel

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

2 Interdictions

Les installations et travaux divers suivants sont interdits :

- les garages collectifs de caravanes;
- les campings et caravanings;
- l'installation de caravanes isolées;
- les parcs d'attraction ouverts au public;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre, sauf ceux destinés à l'usage courant des habitations;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2,00 mètres de hauteur), sauf ceux nécessaires à la construction;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières;
- les usines, ateliers, dépôts, chantiers et installations soumis à autorisation préfectorale en application de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 ou présentant des nuisances pour l'habitat;
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles;
- les entrepôts commerciaux.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères, ainsi qu'un déneigement commode.

En tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m.
- les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Les compteurs d'eau devront être installés à l'entrée de la propriété dans un coffret isotherme, ou pour les habitations à usage collectif dans une gaine technique permettant un accès facile au préposé.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit ; le dispositif d'évacuation sera adapté aux aménagements projetés et ne se rejettera pas dans les dispositifs d'assainissement des chaussées des routes départementales. En l'absence de réseau public d'eaux pluviales, les puits perdus sont obligatoires, leur nombre et dimensions seront en rapport avec la surface et la nature du terrain ; ils seront aménagés sous contrôle des services compétents.

Electricité et autres réseaux

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'électricité. Les raccordements au réseau électrique, aux réseaux câblés, et la création des réseaux basse tension se feront obligatoirement en souterrain.

Télédiffusion

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement futur des voies.

Il sera exigé un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique pour les nouvelles portes de garage et les nouveaux portails d'entrée.

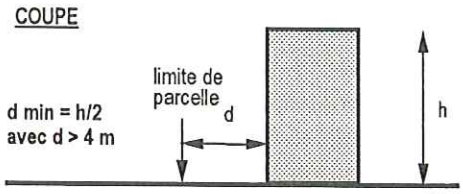
Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du code civil.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatives des parcelles à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades ne dépasse pas 10 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

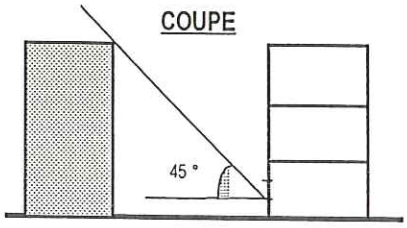


distance à la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions d'habitation non contiguës doivent être distantes d'au moins 8 mètres.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre tout point de la construction et le point du terrain naturel situé à l'aplomb, avant terrassement ne doit pas dépasser 12 m.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

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.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dispositions particulières :

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

Façades

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Sont interdits les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les annexes seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture d'aspect tuile vieillie ou ardoise et la tôle prélaquée couleur gris anthracite. Le fibrociment et la tôle ondulée sont interdits.

Pour les constructions principales, les pentes de toit seront comprises entre 40 et 60% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites..

Les toitures vitrées des vérandas sont interdites.

Les toitures à un pan ne seront tolérées que pour les constructions annexes ne comportant pas plus d'un niveau. Les annexes avec toitures à un ou plusieurs pans seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

Clôtures

Les clôtures d'une hauteur de 1,20 m maximum doivent être constituées soit par des haies vives constituées exclusivement de feuillus, soit par des grilles, ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,40 m maximum de hauteur.

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

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux besoins des constructions ou installations. Il est notamment exigé :

- pour les constructions existantes à usage d'habitation :
  1 place de stationnement par logement crée doit être aménagée à l'intérieur de la propriété.
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle:
  2 places de stationnement dont 1 couverte.
- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective :
  1,5 places de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre de construction nette, avec au minimum 1 place par logement ; la moitié des places de stationnement sera couverte.
- pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
  le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les constructions à usage commercial :
  le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les établissements artisanaux :
  le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les hôtels et les restaurants :
  une place de stationnement par chambre, et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- pour les résidences de tourisme :
  le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.
- pour les salles de spectacles et de réunions :
  le nombre de places de stationnements sera apprécié en fonction de l'opération projetée et des parkings environnants.

Les groupes de garage individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

De plus, les surfaces enrobées ne devront pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain.

Les essences à utiliser seront du type local, feuillu ou résineux.

Les espaces boisés figurés au plan sous forme de hachures quadrillées sont classés à conserver et à protéger et soumis au régime de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.
Toutefois, le COS des constructions dont la nature est la suivante pourra atteindre :
- 0,90 pour les hôtels
- 0,70 pour les résidences de tourisme
- non limité pour les bâtiments publics administratifs et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.