

## **ZONE Ub**

### **Caractère dominant de la zone : Zone équipée et agglomérée de développement urbain.**

Sont admises les constructions usuelles des villages (habitat, certaines activités, équipements collectifs et d'intérêt général,...).

La zone est subdivisée en quatre secteurs :

- Ub1** : Habitat dense (ensembles d'habitat collectif)
- Ub2** : Habitat assez dense (chef-lieu et Pra Reboul)
- Ub3** : Habitat périphérique (dominante individuelle)

### **SECTION 1**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE Ub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ♦ tous aménagements, installations et constructions ne correspondant pas à la vocation de la zone, à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub2.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- ♦ le stationnement isolé de caravanes,
- ♦ les terrains de camping caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères ou de parcs résidentiels de loisirs, à l'exception des aires d'accueil de camping-cars
- ♦ les parcs d'attraction,
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols soumis à autorisation autres que ceux indiqués à l'article Ub2,
- ♦ l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravières ou de décharges,
- ♦ les dépôts de véhicules,
- ♦ la création ou le développement d'activités agricoles,

Dans la zone non constructible délimitée dans les documents graphiques au titre de l'article L 123-1 5 7° du Code de l'Urbanisme, est interdite toute construction (partie du secteur Ub3 des Queyras).

##### **ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

- ♦ les constructions à usage d'activités économiques, sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisance et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées.

- ♦ l'aménagement avec ou sans extension de bâtiments agricoles uniquement dans le cadre d'une mise aux normes.
- ♦ les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où elles sont indispensables aux habitants de la zone ou dont la localisation dans la zone est impérative et à condition qu'elles soient compatibles avec son caractère et que les mesures prises pour diminuer les nuisances garantissent la salubrité et la sécurité publique. L'aménagement d'installations classées existantes et non indispensables à la zone ni compatibles avec son caractère n'est autorisé que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances.
- ♦ les exhaussements ou affouillements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou à la protection contre les risques naturels.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 s'appliquent.

#### **ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 10 du Titre 1 s'appliquent.

#### **ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

#### **ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- ♦ Lorsqu'une marge de recul est portée sur un document graphique, celle-ci se substitue au retrait défini ci-dessous.
- ♦ Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, la limite de l'emplacement réservé se substitue à l'alignement des voies et les distances à l'axe s'appliquent également au nouvel axe ainsi créé ou modifié.
- ♦ Le dépassé de toiture est autorisé au dessus de 4,50 m de hauteur.

#### **En secteurs Ub2 :**

- ♦ Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit sur l'alignement des voies soit avec un retrait minimum de trois mètres par rapport à l'alignement. Cependant en cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines.

#### **En secteurs Ub1 et Ub3 :**

- ♦ Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques et bâtiments liés aux services publics lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de trois mètres par rapport à l'alignement.

Cependant en cas d'extension ou de création d'une construction mitoyenne d'une construction existante, la nouvelle construction peut être implantée en continuité des façades voisines.

### **ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- ♦ Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives sous les conditions suivantes.

#### **En secteurs Ub1 :**

Sauf en limite de zone

#### **En secteurs Ub2 et UB3 :**

Sans accord écrit du voisin si la hauteur de la construction à créer est inférieure à 3m sur la limite et avec accord dans les autres cas

- ♦ Dans les autres cas, elles doivent s'implanter de façon à respecter les prescriptions suivantes (ne sont pas prises en compte les saillies (dépassées de toiture corniches, balcons, etc.) de moins d'un mètre) :

#### 1) Retrait minimal

- 3 mètres des limites séparatives pour toutes les zones **Ub**

#### 2) Retrait compte tenu de la hauteur de la construction, en secteurs Ub1 uniquement

- La distance D horizontale entre tout point de la construction et le 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 ( $D > H/2$ ).

- ♦ Si les documents graphiques indiquent une limite de constructibilité, celle-ci se substitue aux retraits définis ci-dessus.

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

#### **En secteurs Ub1 :**

Non réglementé

#### **En secteurs Ub2 et UB3 :**

- ♦ La distance entre deux constructions non contiguës comprenant chacune un ou des logements doit être au moins égale à 6 mètres..

### **ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

### **ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions**

(cf. définitions au titre I, article 6)

#### **En secteurs Ub1 :**

- ♦ La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 15m au total, 11,5m à l'égout et R+3.

#### **En secteurs Ub2 :**

- ♦ La hauteur des façades doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

Cas des constructions existantes : La hauteur maximale autorisée est celle existante à l'approbation du PLU. Un rehaussement est toléré dans la limite de 1m sans dépasser une hauteur totale de 10,50 m.

Cas des constructions nouvelles : La hauteur maximale (au faitage) est de 10,50 m.

**En secteurs Ub3 :**

- ♦ La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 9m au total.

## **ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur**

Les dispositions de l'article 11 du Titre 1 s'appliquent.

Les constructions s'intégreront au paysage du village par les hauteurs, les volumes, les proportions et les matériaux. Sauf impossibilité technique, les éléments de l'architecture traditionnelle seront conservés.

Des exigences architecturales complémentaires à l'article 11 du Titre 1 devront être respectées en ce qui concerne :

### **1 - Les toitures**

#### **Pente**

La pente des toits sera identique pour tous les pans de la construction.

Les toitures sont à deux pans principaux symétriques, avec ou sans pan coupé, ou à quatre pans. Les toits à une pente ne sont autorisés que dans le cadre d'une extension, lorsque cette dernière est adossée à la construction principale. Les toitures terrasses et les toitures papillon sont interdites.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir les mêmes pentes de toit que le bâtiment dont elles constituent l'extension.

#### **En secteurs Ub1 :**

La pente des toits sera supérieure à 40%.

#### **En secteurs Ub2 et Ub3:**

La pente des toits sera comprise entre 60% et 100% et s'harmonisera avec les bâtiments mitoyens

### **2 - Les façades**

Toutes les façades sont traitées avec les mêmes matériaux qui sont la pierre apparente ou l'enduit (enduits grossiers au mortier de chaux avec sable de carrière -ou autres enduits d'aspect similaire-, ou enduits lisses).

Le bois apparent ne peut être utilisé que pour les charpentes, les éléments de menuiserie et d'huissierie, et éventuellement en bardage, composés de larges planches disposées verticalement dans des teintes naturelles du bois.

**En secteurs Ub3, sauf dans le secteur Ub3 de l'Eglise (Les Queyras, au chef-lieu)** le bois apparent est autorisé au dessus d'un soubassement ou d'un premier niveau en maçonnerie (enduite ou en pierres apparentes), visible en partie aval sur au moins 1,5 m de hauteur. Cette hauteur pourrait être réduite sur les faces latérales en fonction de la pente du terrain.

### **3 - Les ouvertures**

#### **En secteurs Ub1 et Ub3 :**

Non réglementé.

### **En secteurs Ub2 :**

Les dispositions correspondantes de l'article Uba 11 s'appliquent (cf. illustrations page 16 et suivantes).

Il est recommandé, dans les bâtiments anciens, de conserver le parti des percements existants (rythme, proportion,...) avec l'encadrement et les volets de bois à deux vantaux.

#### **Fenêtres**

Les fenêtres dont la plus grande dimension (diagonale comprise) dépasse un mètre doivent être plus hautes que larges.

Les baies vitrées triangulaires sont autorisées uniquement sur le pignon et devront être limitées aux combles.

Le châssis doit être soit en bois teinté dans les teintes naturelles du bois soit en matériau d'aspect et de couleur bois.

Les volets rabattants en façade sont obligatoires. Les contrevents doivent être en bois teinté dans les teintes naturelles du bois. Ils sont entièrement pleins composés de planches verticales ou à persiennes traditionnelles. Les persiennes repliables, les stores, volets métalliques, basculants, etc. sont interdits. Les volets roulants sont tolérés uniquement en complément des volets rabattants et à condition que le caisson soit entièrement dissimulé.

#### **Portes**

Les portes et portes-fenêtres doivent être plus hautes que larges.

Pour les panneaux, le bois est le seul matériau autorisé.

Au moins un quart de la surface doit être constituée de panneaux bois.

#### **Encadrements**

L'encadrement doit être en bois ou en pierres ou peint en tableau dans la gamme des ocres naturelles, s'accordant avec la couleur de l'enduit de la façade.

#### **Commerces**

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Les enseignes doivent être réalisées :

- soit en lettres séparées, ou exceptionnellement en panneaux éclairés extérieurement, sans pouvoir dépasser de plus de 20 cm l'aplomb de la façade.
- soit sous forme de drapeaux traditionnels ouvragés d'une surface maximum de 0,8 m<sup>2</sup>.

## **4 - Les garde-corps**

### **En secteurs Ub1 et Ub3 :**

Ils sont discrets et de forme simple, en métal ou en bois.

### **En secteurs Ub2 :**

Les dispositions correspondantes de l'article Uba 11 s'appliquent.

Les garde-corps et balcons en fer forgé ouvragé non galbé existants sur les maisons anciennes, devront être rénovés et conservés dans leur dimension (longueur limitée souvent à une seule ouverture, excepté au premier étage où le balcon peut occuper toute ou partie de la largeur de la façade).

Les nouveaux balcons et garde-corps doivent être en bois ou en fer forgé de couleur mate et sombre avec un barreaudage vertical bois ou métal entre deux lisses haute et basse de bois. Ils peuvent être agrémentés de perches de bois remontant sous les pannes du toit La largeur du balcon ne doit pas dépasser le débord de toiture.

## **5 - Les terrassements**

Sans complément de règlement

## **6 - Annexes**

### **Annexes de jardins**

#### **En secteurs Ub1 :**

Elles sont interdites.

#### **En secteurs Ub2 et UB3 :**

Elles doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- Hauteur maximale : à l'égout, 1,90m et au total : 2,5m
- Surface au sol : 12m<sup>2</sup>
- Façades et menuiseries en bois
- Toiture à deux pentes minimum, supérieures à 30%, dans le même matériau et le même aspect que la construction principale

## **7 – Les clôtures**

Sans complément de règlement

## **8 – Divers**

#### **En secteurs Ub1, Ub2 et Ub3 :**

Les capteurs solaires sont autorisés en façade s'ils sont intégrés à l'architecture. Ils doivent respecter le rythme des ouvertures.

#### **En secteurs Ub2 :**

Sont interdits tous éléments saillants en façade hormis les appuis de fenêtre et les balcons. Une tolérance de 10 cm de saillie est acceptée pour les éléments techniques de moins de 300 cm<sup>2</sup>.

### **ARTICLE Ub 12 - Stationnement**

Les dispositions de l'article 12 du Titre 1 s'appliquent.

### **ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Les dispositions de l'article 13 du Titre 1 s'appliquent.  
Une partie des espaces libres sera traitée en espaces verts.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S) et autres densités**

**En secteurs Ub1 et Ub2**, le C.O.S n'est pas réglementé.  
Il est fixé à 0,30 **en secteurs Ub3**

L'extension maximum de la surface des constructions à usage agricole est limitée à 20% de la surface existante à l'approbation du PLU et doit être entièrement justifiée par la seule mise aux normes d'une activité existante.



## **ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions

### **En secteur Uca,**

- Les constructions à usage:
  - de bureaux et services
  - d'équipements collectifs
  - d'artisanat et de commerce strictement lié à une activité artisanale
  - de production, compatibles avec la proximité d'activités artisanales
  - de stationnement et d'entrepôt

Les constructions et installations sont admises uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, AFU) portant sur au moins 7 000 m<sup>2</sup> d'unité foncière d'un seul tenant et ne créant pas de délaissé inférieur à cette surface.

### **En secteur Ucc**

- Les constructions à usage:
  - de commerce
  - d'exposition-vente
  - d'équipements collectifs, en particulier liés au transport

### **En secteur Uci**

- Les constructions à usage:
  - de bureaux et services
  - d'équipements collectifs
  - de commerce ou d'artisanat
  - industriels
  - de stationnement
- Les installations classées doivent être compatibles avec la proximité d'activités commerciales, artisanales et de transport

### **En secteur Ucm1**

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation de matériaux minéraux à l'usage du bâtiment et des travaux publics, y compris bureaux, entrepôts et équipements annexes, à l'exclusion de toute activité d'extraction et de concassage

### **En secteur Ucm12,**

- Les constructions, installations et équipements nécessaires à la transformation de matériaux minéraux à l'usage du bâtiment et des travaux publics, y compris bureaux, entrepôts et équipements annexes, y compris les activités d'extraction, de concassage, de tri et de stockage

### **En secteur Ucm2**

- Les installations et équipements nécessaires aux activités d'extraction de matériaux minéraux et de première transformation (lavage, concassage, tri, stockage) desdits matériaux à condition que les postes de travail fixes sur les installations et constructions soient situés à une côte altimétrique permettant l'évacuation vers les zones non soumises à aléa d'inondation sans avoir à descendre.