

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Udb

La zone Udb est une zone de protection et de mise en valeur du patrimoine correspondant à la zone thermale. Cette zone s'étend de l'avenue de Russie à l'ancienne gare SNCF « la Mouniaude ». Elle est destinée à recevoir des programmes d'habitat et d'activités tertiaires ainsi que des commerces et toutes activités liées à la culture et aux loisirs.

Le secteur Udb* est un secteur lié au thermalisme et pouvant accueillir de l'hôtellerie ou résidences diverses d'accueil avec activités qui peuvent y être liées.

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

ARTICLE Udb1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de terrain.
- Les éoliennes individuelles.

ARTICLE Udb2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les locaux professionnels sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances excessives pour le voisinage.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Zone inondable** : en zone d'aléa fort (R3 et R3u), les dispositions applicables en matière des sols devront être mises en œuvre. Celles-ci sont annexées en fin de règlement.
- **En secteur Udb*** toutes les constructions liées au thermalisme et à l'hôtellerie ou résidences diverses d'accueil avec activités qui peuvent y être liées.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Udb3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils sont limités à un seul par propriété.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Udb4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 – Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public dans la limite du zonage collectif.

- Eaux pluviales

L'installation devra être conçue afin que les eaux pluviales puissent être raccordées au réseau séparatif lorsque celui-ci sera créé. Le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 - Electricité - téléphone

Tout raccordement d'une construction nouvelle, réhabilitations, changements de destination, aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain dans les secteurs où les réseaux publics sont enterrés.

ARTICLE Udb5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Udb6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait maximum de 3 m par rapport à la voie de desserte. Lorsque les bâtiments seront implantés avec un recul, certaines parties seront ponctuées par des parties pleines ou à claire voie, l'important étant d'assurer la continuité du domaine bâti le long de l'alignement.

Dans le cadre d'extension de bâtiments existants, régulièrement autorisés mais implantés différemment de la règle générale, l'implantation de l'extension se fera dans la continuité du bâtiment existant, sans référence à la voie.

Dans le cas de construction sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul maximal de 3m ne concerne que la voie de desserte de la parcelle, accès délivré par la Commune.

En secteur Udb* les constructions seront implantées entre 0 et 7m maximum par rapport à l'alignement des voies.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE Udb7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées soit en limite de propriété, soit devront respecter un recul minimum sur limite de $L = H/2$, sans pouvoir être inférieur à 3m.

Avec L = la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché.

Et H = la différence d'altitude entre ces deux points.

En secteur Udb*, des dispositions différentes d'implantation pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons d'harmonie urbaine et notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'intégration avec les constructions existantes.

ARTICLE Udb8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Udb9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée

ARTICLE Udb10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 15m.

Cette hauteur peut atteindre 18m dans les cas suivants :

- si les bâtiments voisins sont situés à une distance supérieure ou égale à 18m,
- pour des problèmes d'architecture relatifs au respect du caractère patrimonial et historique,
- pour les reconstructions à l'identique,
- en secteur Udb* lorsqu'il existe dans l'environnement proche un ou plusieurs bâtiments dont la hauteur est égale ou supérieure à 18m.

En secteur Udb* la hauteur d'une construction est mesurée exclusivement à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

ARTICLE Udb11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les coloris à utiliser devront être conformes à la Carte Chromatique annexée en fin de règlement.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau, géothermie,...) sont autorisés.

Règles particulières :

- Les bâtiments anciens devront être rénovés en respectant leur aspect traditionnel. Les parements de qualité en pierre volcaniques devront être conservés.
- Le matériau de couverture sera soit de la tuile de type terre cuite de teinte rouge unie creuse ou romane, soit de type ardoise naturelle. L'utilisation du zinc et/ou du cuivre est également autorisé en couverture.
- En secteur Udb* les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.
- L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants sera proscrit en toiture ainsi qu'en élévation, à l'exception des dispositions des règles générales du présent article et des éléments vitrés tels que : fenêtres, portes-fenêtres, verrières, baies vitrées, vérandas, fenêtres de toit, etc.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m.
- Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
- Les clôtures végétales seront de proportion maximum en essence locale.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

ARTICLE Udb12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

En secteur UDb :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux et activités : 1 place pour 50m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25m² de surface de vente.

En secteur UDb* :

- pour les constructions à usage de meublés thermaux : 1/2 (une demi) place de stationnement par logement.
 - pour les logements de résidences de personnes âgées : 1 place de stationnement pour 10 unités d'hébergement.
 - pour les équipements thermaux, spa, thermes et autres activités thermales : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
- (Note : tout nombre calculé sera arrondi à l'entier supérieur).

Dans le cadre d'un agrandissement créant un ou plusieurs nouveaux logements, ou d'un changement de destination avec création de surface, les règles précédentes sont applicables, à savoir 1 place de stationnement par logement créée, pour les constructions à usage d'habitation.

Dans le cadre d'un changement de destination sans création de surface, il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement.

ARTICLE Udb13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager (plantations de végétaux).
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
- Les espaces boisés classés devront être entretenus, les coupes et abattage d'arbres sont autorisés, conformément aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Udb14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.