

# ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA comprend le centre aggloméré traditionnel de la ville et au Nord de la Meurthe les quartiers immédiats adjacents au centre ; elle regroupe notamment des logements, des équipements, des commerces, des activités administratives et tertiaires.

On s'efforcera de conserver son caractère urbain à cette zone qui doit demeurer le centre d'animation de la ville.

Dans le secteur comprenant les quatre îlots de la rue Thiers, on favorisera le maintien et l'extension des commerces et des activités tertiaires existantes.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **I - Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable selon les articles L. 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble de la zone UA, en application de l'article L.430.1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **I- Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions à usage d'activités agricoles et forestières.
2. Les carrières.
3. Les caravanes isolées et toutes installations du même type placées sur pilotis ou cales.
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.

7. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions,
- les exhaussements et affouillements des sols,
- les garages collectifs de caravanes.

8. Les dépôts et décharges de toute nature (terre, gravats, matériaux de construction ...)

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'industrie à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage de garage, à condition qu'elles ne soient pas isolées et séparées de l'habitation principale à laquelle elles sont liées.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

4. Les dépôts de véhicules neufs ou usagers non couverts, susceptibles de contenir au moins 5 véhicules, à condition :

- qu'ils soient liés à une activité commerciale existante et implantée à proximité,
- qu'ils ne soient pas visibles depuis la chaussée,
- qu'ils ne soient pas implantés à moins de 1 mètre de la limite du domaine public.

## **SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou obtenu par l'application des dispositions de l'article 682 du code Civil.

#### **II. Aménagement des accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.
- la sécurité publique ; notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment de secours et d'enlèvement des ordures ménagères, de faire aisément demi-tour.

3. Des aménagements particuliers tenant compte de l'intensité de la circulation pourront être imposés.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

### **I. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II. Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

#### **2. Eaux pluviales**

Si cela est techniquement possible, l'infiltration, la récupération ou la réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de plusieurs parcelles sont autorisées dans le respect de la réglementation en vigueur.

**Sinon**, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, et exclusivement de ces dernières, dans le réseau public recueillant ces eaux.

### **III. Autres réseaux**

Lorsque les lignes publiques électriques, téléphoniques et de distribution, notamment de l'information, sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles doivent l'être également.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale des constructions.

3. Il sera autorisé d'édifier des constructions dans la partie arrière des terrains lorsqu'une construction a déjà été édifée dans le respect de la règle édictée à l'alinéa 1 ou lorsque le projet prévu est d'envergure suffisante pour former une unité architecturale.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul de l'alignement.

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

2. Toutefois, en cas de discontinuité existante du bâti ou lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être tel que  $D = H/2$ , sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

D= distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

H= différence d'altitude entre ces deux points.

3. Au-delà de la façade édifiée à l'alignement, les constructions peuvent jouxter les limites séparatives ou en être isolées.

En cas de recul, les marges d'isolement seront telles que :  **$D=H/2$**

D= distance horizontale de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

H= différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les cas, D ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, qui pourront être implantés sur limite ou en recul des limites séparatives.

#### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

1. La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance minimale entre ces bâtiments soit au moins égale à 4 mètres et ce, de tous points du bâtiment.

#### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant

#### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Lorsque les parcelles adjacentes sont construites, la hauteur de la construction projetée, mesurée à la corniche et au faîtage, ne peut être supérieure de plus de 2,5 mètres de la hauteur de la construction principale voisine la plus haute, ou être inférieure de plus de un mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

2. Lorsque les parcelles adjacentes ne sont pas construites, la hauteur absolue est fixée à 20 mètres.

Cette hauteur est comptée du terrain fini au faîtage de la toiture ou acrotère, en tous points du polygone d'implantation.

3. Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, musées et œuvres de création architecturale, réservoirs, ...

## **ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR**

1. l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2. Les clôtures :**

a. Les clôtures sur rue doivent être à dominante minérale ; il peut s'agir :


- soit d'un mur,
- soit d'un mur bahut, surmonté par des grilles ou autre dispositif à claire-voie ; le bois étant interdit. La hauteur du mur bahut ne peut excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur totale de ces clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.

b. les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 2 mètres.

c. Les clôtures de forme ou de matériaux atypiques sont interdites.

3. Les architectures atypiques, de type chalets alpins ou finlandais, sont interdites.

4. Conformément aux documents graphiques, les constructions soumises à ordonnancement architectural, repéré au plan par ce symbole  font l'objet des prescriptions suivantes :

• Lors des ravalements de façade :

- Les grès reconstitués apparents seront nettoyés et brossés afin de retrouver l'aspect initial. Il en sera de même pour les cheminées.
- Les enduits et encadrements d'ouverture seront teintés gris clair.
- Les zingeries seront traitées en zinc.
- Les huisseries seront peintes blanc cassé, les volets gris clair, les barres d'appui vert très foncé.

• En cas de sinistre :

- Les reconstructions se feront à l'identique.

5. Dans le reste de la zone :

### **Toitures :**

Les toitures terrasses ou monopentes sont interdites pour les constructions principales.

Ces toitures de bâtiments principaux devront répondre aux critères de l'architecture traditionnelle vosgienne : 2 pans, pente de 20 à 35 degrés. La demi-croupe est autorisée. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la couverture de la toiture.

Dans les séquences urbaines en ordre continu, le faîtage des toitures devra être orienté de manière à poursuivre la ligne de faîtage existante.

### **Façades, percements, fermetures :**

Sont interdites :

- l'agrandissement en largeur des baies existantes,
- la suppression d'éléments d'architecture existants ou leur mise en peinture s'il s'agit de pierre de taille,
- les aménagements de façades commerciales dépassant la hauteur des appuis de fenêtre du premier étage.

Les ouvertures de grandes dimensions sont admises au rez-de-chaussée pour la création de commerce, à condition de respecter les dispositions du premier alinéa du présent article. Les nouvelles constructions doivent respecter les principes de composition des façades des bâtiments avoisinants.

### **Matériaux et couleurs:**

La couverture sera réalisée en tuile de terre cuite de couleur rouge à brun ou ardoise naturelle, sauf pour les éléments de production d'énergie solaire.

Les petites tuiles plates traditionnelles sont admises, notamment en cas de rénovation. La couverture en plaques métalliques ou matériaux composites est interdite.

Le coloris des façades, comme celui du revêtement du mur de clôture **est** choisi **prioritairement** parmi une palette de coloris variant du beige ocré au beige rosé.

**D'autres coloris peuvent être admis sous réserve d'une bonne intégration et harmonie avec les constructions avoisinantes.**

**Quel que soit le coloris choisi, il le sera dans une gamme de tons pastel.** L'utilisation de couleurs vives ou criardes, **notamment le blanc**, est proscrite.

Le soubassement du bâtiment, **l'encadrement des menuiseries ou des éléments architecturaux peuvent être traités** dans un ton plus soutenu.

**Les éléments architecturaux tels les parements, les encadrements de fenêtres,... en grès, briques,... devront dans la mesure du possible être préservés de toute peinture ou habillage.**

Sur justification écrite du pétitionnaire, des couleurs autres pourront être acceptées, sous condition de bonne intégration paysagère et avec les lieux avoisinants.

**Pour les commerces : des couleurs plus soutenues pourront être admises sur des surfaces limitées encadrant les vitrines.**

Tout surlignement des façades par des installations lumineuses ou autre est interdit.

Les vitrines des commerces devront rester sobres et ne pas perturber l'ambiance lumineuse créée par l'éclairage public.

6. L'ensemble des prescriptions de cet article ne s'applique pas aux équipements publics.

#### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

#### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.