

# ZONE UB

## **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone correspond aux extensions immédiates du centre aggloméré traditionnel de la ville. C'est une zone à usage principal d'habitat, dans laquelle sont également associées des activités commerciales, tertiaires et artisanales.

On favorisera une densification de cette zone.

## **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 UB, en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

### **II- Zones de bruit**

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral n°1059/98/DDE du 23 décembre 1998 annexé au dossier de P.L.U.

Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'enseignement, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 59, la RN 415, la RN 420 et la voie communale, sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

## **ARTICLE UB 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 UB 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 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 UB 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **I. Voirie**

1. 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.

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

#### **II. 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. Des aménagements particuliers tenant compte de l'intensité de la circulation pourront être imposés.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE 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 sur tout terrain 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 UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Dans les parties construites en ordre continu, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

2. En cas de discontinuité urbaine, la façade de la construction principale devra être implantée avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique.

3. La façade sur rue des constructions annexes ne pourra être implantée en avant de la façade de la construction principale.

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

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

1. Dans les parties construites en ordre continu, les constructions nouvelles doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, en cas de discontinuité urbaine, l'implantation en recul des limites séparatives est admise.

En cas de retrait, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

L'implantation sur limite séparative peut cependant être imposée lorsqu'il existe sur cette limite un pignon en attente, afin de former une unité architecturale.

3. l'implantation sur limite est autorisée pour les annexes sous réserve :
  - d'être situées en arrière des constructions principales par rapport à la voie publique.
  - que la hauteur de l'annexe n'excède pas 3 mètres sur la limite séparative.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni 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 UB 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 UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

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

1. Lorsque les parcelles adjacentes sont construites, en ordre continu, 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.

En cas de discontinuité urbaine, ou de recul par rapport à l'alignement de la voie publique, cette règle ne s'applique pas.

2. Lorsque les parcelles adjacentes ne sont pas construites, ou en cas de discontinuité urbaine ou de recul, 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. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

4. 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, réservoirs, ...

### **ARTICLE UB 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 constructions exprimant une création originale de caractère contemporain, même dotées de toiture terrasse, pourront être admises, sous condition d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

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

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

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

**4.2 Les clôtures sur limites séparatives** ne pourront excéder 2 mètres.

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

5. Les toitures des bâtiments principaux devront répondre aux critères de l'architecture traditionnelle vosgienne : 2 pans, pente de 30 à 35°. La demi-croupe est autorisée.

Sur justification écrite du pétitionnaire, des pentes et formes autres de toiture pourront être acceptées, sous condition de bonne intégration paysagère et avec les lieux environnants et compte tenu du gabarit des constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être intégrés à la couverture de la toiture.

6. 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.

Les toitures seront de couleur rouge à brun, sauf pour les éléments de production d'énergie solaire.

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

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

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, soit au minimum :

- maison individuelle	2 emplacements
- habitat collectif	
. jusqu'à 3 logements	2 emplacements par logement
. à partir de 4 logements	1,5 emplacements par logement
- hôtel	7 emplacements pour 10 chambres
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle.
- commerce et divers de plus de 50 m <sup>2</sup> de vente	
. entre 50 m <sup>2</sup> et 200 m <sup>2</sup> de SHON	2 emplacements
. au-delà de 200 m <sup>2</sup> de SHON	2,5 emplacements pour 100 m <sup>2</sup>

- artisanat et industrie : le nombre de place de stationnement devra être adapté à l'activité envisagée.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions et installations seront le plus directement assimilables.

Dans les cas spécifiques, il sera procédé à un examen particulier par l'autorité compétente.

En cas d'impossibilité technique, reconnue par l'autorité compétente, de satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain des constructions, le pétitionnaire peut soit :

- Réaliser à ses frais sur un autre fond distant de moins de 200 mètres de la construction projetée les emplacements nécessaires : dans ce cas, les emplacements ainsi réalisés sont rattachés à la construction édifiée sur le fond principal et ne peuvent être comptabilisés pour une autre opération.
- Verser une participation compensant l'inobservation des obligations, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

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

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

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

Pas de prescription.