

## ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à l'accueil d'habitat de type individuel, d'ensemble de logements individuels groupés dans le cadre d'un plan masse.

Sa vocation est essentiellement résidentielle mais elle pourra accueillir des équipements collectifs compatibles avec cette vocation.

Cette zone comporte **cinq** secteurs :

- Un **secteur UD.a**, qui correspond aux « quartiers-villages » (La Culotte, Le Villé et Robache).
- Un **secteur UD.b**, où la perspective vers la montagne est à préserver.
- Un **secteur UD.c**, où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %.
- Un **secteur UD.d**, où la densité doit rester faible.
- Un **secteur UDca**, où l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % et une hauteur de construction sur limite pouvant atteindre 6 mètres.

### 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 UD, 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 UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1. Les constructions :
  - . à usage industriel.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
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 ...).

## **II - Sont également interdites, excepté dans le secteur UD.a :**

1. Les constructions à usage agricole.

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

### **I - Sont admis sous conditions :**

1. Les constructions envisagées dans la zone bordant la RN 59 (voie de contournement) devront respecter les dispositions développées dans l'étude entrée de ville et dans l'annexe 1 au présent règlement.
2. Le petit collectif, à condition que le volume du bâtiment et ses dimensions, ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants.
3. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et celles liées à l'activité forestière à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
5. 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.

### **II - Sont également admises sous conditions dans le secteur UD.a :**

1. L'extension ou la transformation de bâtiments à usage d'exploitation agricole existants, ainsi que la création d'annexes techniques liées aux exploitations agricoles existantes, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

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

### **ARTICLE UD 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. Un tel passage ne pourra donner accès qu'à une seule habitation.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 m d'emprise.

3. 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.

3. Toute création d'accès est interdite sur les RN n°59 et n°420, hors agglomération.

### **ARTICLE UD 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.

Si le réseau collectif n'est pas établi ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif et respecter le Règlement du Service Municipal d'Assainissement Non Collectif.

Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public dès sa réalisation, aux frais du propriétaire.

## **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.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

## **III. Autres réseaux**

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

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

**Dans le secteur UD.a**, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1800 m<sup>2</sup> par logement.

**Dans le secteur UD.d**, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m<sup>2</sup> par logement.

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

1. Le long de la RN 59 (voie de contournement), les constructions devront être implantées au-delà de la marge de recul indiquée sur les plans de zonage.

2. Sauf indications particulières figurant au plan, les constructions nouvelles devront être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, dans le cas où le terrain naturel est en forte déclivité (supérieure ou égale à 10%), mesurée perpendiculairement à la chaussée, le recul par rapport à l'alignement pourra être réduit suivant l'avis de l'autorité compétente, en gardant un recul minimum de 2 mètres.

3. Toutefois, les bâtiments existants dans les marges de recul peuvent être modifiés, même agrandis, à conditions que les travaux n'aggravent pas la situation existante.

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

1. 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 différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.
2. La construction sur limite est autorisée à condition que la hauteur du bâtiment créé sur limite ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de la toiture.

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.

#### **Secteur UDca**

Construction sur limite : les constructions existantes implantées en limite pourront, dans le cadre d'une extension, s'implanter sur limite à une hauteur égale à celle de la construction existante mais sans pouvoir dépasser 6 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle sorte que la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction ne pourra être inférieure à 3 mètres.

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

1. **Dans les secteurs UD.c et UDca**, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie de la parcelle.
2. **Dans le reste de la zone**, l'emprise au sol des bâtiments et annexes ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.
3. Le dépassement de ces pourcentages pourra être autorisé dans les cas suivants :
  - en cas de reconstruction après sinistre, dans ce cas l'emprise au sol initiale peut être maintenue,
  - pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.

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

1. La hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres, comptés du terrain fini au faîtage de la toiture ou acrotère, en tous points du polygone d'implantation.

**Dans le secteur UD.b**, cette hauteur absolue est limitée à 9 mètres.

**Dans le secteur UD.c**, cette hauteur absolue est limitée à 15 mètres.

3. En cas d'extension ou de transformation portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, elle pourra être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UD 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 de bonne intégration architecturale et paysagère.

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

4. Dispositions particulières :

### ***Toitures et volumes :***

Les toitures des bâtiments principaux devront répondre aux critères de l'architecture traditionnelle vosgienne : 2 pans, pente comprise entre 20 et 35°. La demi-croupe est autorisée.

Les toitures des annexes et dépendances pourront présenter des pentes et un nombre de pans différents sous réserve de bonne intégration dans leur environnement. S'il s'agit de toitures terrasse, elles seront limitées à 50 m².

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

### ***Coloration :***

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.

### **Matériaux :**

Sont interdits :

- les imitations de matériaux,
- les matériaux de rebut,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit (parpaing de béton, briques creuses, ...)

### **Clôtures :**

1. Les clôtures sur rue ne devront pas être à dominante minérale et doivent être constituées :

- Soit par des haies vives dont la hauteur ne pourra excéder 1,5 mètre, doublées ou non d'un grillage.
- Soit par un mur-bahut surmonté de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur du mur-bahut ne peut excéder le tiers de la hauteur totale de la clôture.

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

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

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

### **Adaptation au sol :**

L'adaptation au sol des constructions au terrain naturel devra être particulièrement soignée : tout mouvement de terre ne pourra excéder 0,60 mètres.

5. Tout surlignement de façades par des installations lumineuses ou autres est interdit.

## **ARTICLE UD 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 m2 de salle.
- *commerce et divers de plus de 50 m2 de vente*
  - . entre 50 m2 et 200 m2 de SHON 2 emplacements
  - . au-delà de 200 m2 de SHON 2,5 emplacements pour 100 m2
- *artisanat* : 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 UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les voies et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, de plus de 10 cm de diamètre, pour 3 places de parking.

3. Pour toute construction à usage d'habitation, 5 arbres feuillus de haute ou moyenne futaie seront plantés par tranche de 500 m2 de terrain.

4. En cas de plantation de haies, il est recommandé la réalisation de haies vives, c'est à dire des haies composées avec d'autres essences d'arbres que les conifères (sapins, épicéas, thuyas, ...).



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

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.