

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

En complément des règles ci-après, il convient également de se référer aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement, ainsi qu'aux annexes du règlement.

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

La zone UB comprend les secteurs UBg et UBc.

Article 1UB : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt
- Les habitations légères de loisirs
- L'habitat léger démontable
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances classés en Hébergement Léger
- Les terrains de sport et de loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les golfs
- Les garages collectifs de caravanes
- Les garages collectifs de résidences mobiles de loisirs
- Les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage
- Les aires d'accueil des gens du voyage sauf dans le secteur UBg
- Les dépôts de véhicules
- Les dépôts incompatibles avec le caractère urbain
- Les carrières
- Les travaux portant atteinte à un élément préservé au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments ne respectant pas les règles du PLU en vigueur, à l'exception des édifices exceptionnels et des édifices à préserver identifiés dans le SPR.
- Dans les zones humides reportées sur le document de zonage :
 - les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de restauration du milieu. Les travaux de restauration et d'entretien des zones

humides doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et veiller à son renouvellement spontané.

- le drainage ;
- les imperméabilisations ;
- les constructions ;
- les stockages.

Article 2UB : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions énumérées ci-après.

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et dont la destination est interdite dans la zone, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
- Les éoliennes, si leur hauteur est inférieure à 12 m.
- Lorsqu'un programme de logements prévoit la construction ou l'aménagement de 3 logements ou plus ou de 300 m² de surface de plancher au minimum, au moins 20 % de la surface de plancher doivent être réservés aux logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3UB : Accès et voirie

Accès

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques et leur localisation peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès ne devra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Un seul accès sera autorisé pour chaque voie publique desservant une aire d'accueil des gens du voyage.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée de 6 mètres pour les voies à double sens ;
- largeur minimale de la chaussée de 3,5 mètres pour les voies à sens unique ;
- les voies en impasse de plus de 100 m de longueur doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour ;
- la place de retournement devra être aménagée de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.
- les voies en impasse de moins de 100 m de longueur doivent comporter, à leur entrée, un espace aménagé suffisant pour rassembler les bacs de collecte des déchets et les boîtes aux lettres de l'ensemble des constructions desservies.

Article 4UB : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.

Assainissement

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées doivent être collectées et traitées conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non-domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux de ruissellement dans le réseau collecteur doit être limité et régulé.

Les eaux de pluie et de ruissellement doivent être collectées et stockées ou/et infiltrées dans le sol du terrain d'assiette de l'opération. Le volume minimal des ouvrages de stockage (noues, fossés, puits d'infiltration, éventuellement cumulé pour récolter les eaux aux points les plus bas du terrain) est calculé en fonction de la formule suivante :

$V=0.1x(S+St+Sza)$ m³ où V est le volume d'infiltration ou de stockage, S l'emprise au sol des constructions, St la surface des terrasses imperméabilisées et Sza la surface des zones d'accès, de stationnement et de retournement exprimée en m².

Electricité, téléphone, télédiffusion

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés lorsque les réseaux publics le sont également.

Article 5UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- La règle s'applique par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. Dans le cas contraire, se sont les règles de l'article 7 qui s'appliquent.
- La façade sur rue des nouvelles constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 3 m et 6 m de l'alignement.
- Le long des routes départementales, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée dans une bande de 3 m à 6 m à partir de l'alignement sur cette voie. Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimal de 3 m.
- Lorsque la configuration ou la topographie de la parcelle le justifie, la façade sur rue des constructions principales pourra être implantée à plus de 6 m de l'alignement.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions annexes, aux autres constructions et aux installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul supérieur à 2 m (sauf le long des RD),
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Article 7UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans le secteur UBg :

- La distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le reste de la zone :

Pour les constructions principales admises dans la zone :

- La distance – comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour les annexes et pour les autres constructions ou installations :

- Les annexes d'une hauteur inférieure à 4 m peuvent être implantées en limite sinon la distance – comptée horizontalement de tout point de la construction ou installation au point de la limite séparative la plus rapprochée – doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans toute la zone :

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à 15 mètres des limites des parcelles forestières bénéficiant du régime forestier à la date d'approbation du PLU. En cas de distraction après approbation du PLU, la nouvelle limite reculée est prise en compte.

Tout bâtiment doit être édifié à une distance au moins égale à **10 mètres** des berges des cours d'eau et autres plans d'eau.

Disposition particulière

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux rampes d'accès implantées dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter sur une limite au plus ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m,
- aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension.

Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales non contiguës doivent respecter, en tout point, une distance au moins égale à 10 m. Cette distance n'est pas réglementée dans le secteur UBg.

Les saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, rampes d'accès, avancées de toits, enseignes...) ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.

Article 9UB : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière et 150 m² par construction principale à usage d'habitation et 50 m² pour les annexes.

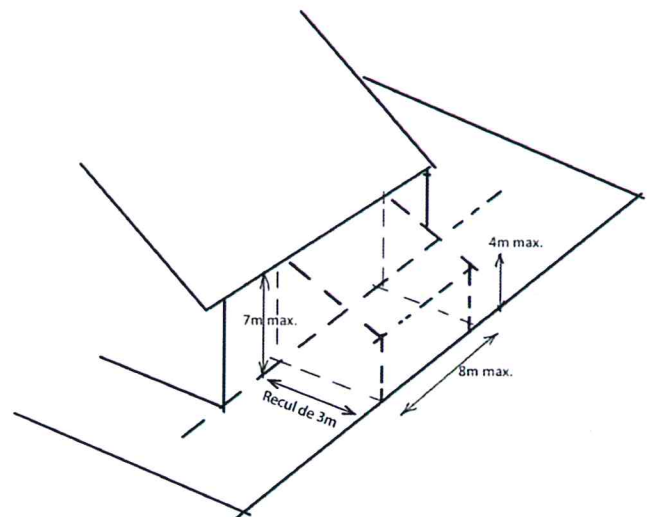
Par dérogation, l'implantation d'une annexe supplémentaire au plus et d'une emprise au sol maximale de 50 m², peut être admise sur une unité foncière lorsque le pourcentage d'emprise au sol des constructions excède déjà 20%.

Article 10UB : Hauteur des constructions

Dispositions générales

- La hauteur est mesurée par rapport au plan horizontal donné par le point bas de la façade faisant face à l'aval, puis par tranche de 10 m de profondeur mesurés à partir de cette même façade ;
- De plus, pour la partie de la construction implantée sur un remblai, les hauteurs maximales définies ci-après sont considérées remblai compris et donc mesurées par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ne sont pas pris en compte les ouvrages ou saillies de faible importance tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, enseignes, cages d'ascenseurs...
- La hauteur des constructions principales est limitée à 7 m à la gouttière ou à l'acrotère et à 10 m au faîtage sauf dans le secteur UBc où cette hauteur est portée à 14 m au faîtage ou à l'acrotère.
- Toutefois, dans une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative, la hauteur maximale des constructions principales est définie par le gabarit formé par une verticale de 4 m au droit de la limite séparative et une hauteur hors tout de 7 m au côté opposé de la limite séparative. La profondeur de ce gabarit ne peut dépasser 8 m (voir schéma ci-contre).
- La hauteur des annexes est limitée à 4 m à la gouttière ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

Schéma à caractère opposable



- La hauteur des autres constructions est limitée à 4 m.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux constructions nécessaires aux services publics,
- Aux éoliennes,
- Aux constructions d'intérêt collectif ne constituant pas des bâtiments.
- Aux constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLU en cas de projet d'extension, de réfection de toiture hors surélévation.

Article 11UB : Aspect extérieur

Dans toute la zone :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions principales à usage d'habitation respectent le nuancier de Gérardmer, joint en annexe au règlement.

Les constructions annexes à la construction principale respectent le nuancier des annexes, joint en annexe au règlement.

Dans le cas où l'unité foncière est couverte par le SPR, c'est la règle de clôture de cette servitude qui s'applique.

Dans le cas contraire, et en cas d'édification d'une clôture, celle-ci sera d'une hauteur maximum de 1m70 sur emprise publique et sur limite séparative. Elle sera composée soit d'une haie, de panneaux à claire voie ou d'une grille ou d'un grillage de couleur grise à noire. La construction d'un mur ne sera acceptée qu'en cas de nécessité de soutènement

Dans toute la zone à l'exception des secteurs UBg et UBc :

Pour les constructions principales destinées à l'habitation dont la hauteur au faîtage ou à l'acrotère définie conformément à l'article 10 est inférieure à 7 m :

- une toiture à deux pans égaux devra couvrir au minimum 80 % de l'emprise au sol de la construction ;
- les pentes de ces deux pans seront comprises entre 25 et 35° ;
- les toitures à deux pans seront couvertes de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile. Les panneaux solaires et les fenêtres de toit sont toutefois autorisés.

Pour les constructions annexes :

- le ou les pans de la toiture auront une pente maximale de 35°.

Article 12UB : Stationnement des véhicules

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès. Elle est ramenée à 15 m² lorsque la place de stationnement est directement accessible depuis la voie publique ou située dans une construction principale ou dans une annexe.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions à usage d'habitation, le projet doit prévoir un nombre de places de stationnements couvertes plus important ou égal à celui des emplacements en extérieur.

Normes de stationnement

Les normes de stationnement applicables sont celles qui sont définies au Titre I.

Article 13UB : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

50 % au moins de la superficie des terrains doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Au plus 50 % des surfaces des toitures végétalisées et des stationnements enherbés peuvent être pris en compte pour le calcul de cette superficie.

Les murs de soutènement de remblai et les murs de soutènement de déblai ne pourront pas dépasser plus de un mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux concernant les aménagements situés aux abords des constructions. Une distance de 10 m doit être maintenue entre deux murs de soutènement.

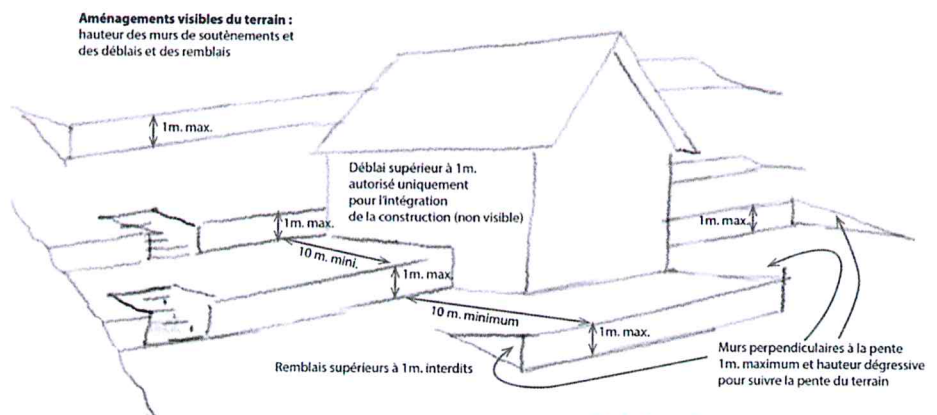


Schéma à caractère opposable

Les plantations à feuillage persistant créant des masques sont interdites le long des voies publiques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION 4 : CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX

Article 15UB : Performance énergétique et environnementale

Les toitures terrasses seront végétalisées.

Article 16UB : Réseau de communication électronique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.