

UD

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

Caractère de la zone UD :

La zone UD est une zone affectée à l'habitat et aux loisirs.
Elle comporte les secteurs UDa, secteur de lotissement, et UDc correspondant au secteur de Belle-Hutte à destination principale de tourisme.

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

ARTICLE 1 UD - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Tous modes d'occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD2.

ARTICLE 2 UD - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
2. Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux bâtiments existants de toutes natures.
3. La reconstruction des bâtiments sinistrés, dans un volume et implantation identique aux bâtiments préexistants.
4. Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

En outre et uniquement dans le secteur UD :

1. Les constructions à usage d'habitat collectif,
2. Les constructions à usage hôtelier,
3. Les constructions à usage de commerce ou services compatibles avec le caractère de la zone.

En outre et uniquement dans le secteur UDa :

1. Les constructions à usage d'habitat ne comportant pas plus de deux logements,
2. Les bâtiments annexes destinés au stationnement de véhicules dans la limite de deux emplacements,
3. Les constructions à usage de commerce, artisanat ou service dans la mesure où leur présence sera directement rattachée aux activités présentes dans la zone.

En outre et uniquement dans le secteur UDc :

1. Les constructions et installations destinées à l'hébergement à caractère touristique.
2. Les équipements, les services et les commerces liés à l'activité touristique.
3. Les constructions à usage de stationnement de véhicules.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UD - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

Dans le secteur UDC, l'implantation et l'organisation des constructions préserveront des passages publics entre les bâtiments pour la libre circulation des piétons et le libre accès au domaine skiable depuis les parkings et les voies publiques. Ces passages ne pourront supporter aucune utilisation ou aménagement constituant un obstacle à la libre circulation des piétons.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations de déneigement, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 UD - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif 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

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

ARTICLE 5 UD - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UDc :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, pour les unités foncières situées en contrebas de la voie et quand aucune raison liée soit à la sécurité, soit à l'amélioration future de la voirie ne viendra s'opposer, cette distance peut être ramenée à 2 mètres pour tenir compte du relief.

La partie comprise entre la façade et l'emprise publique doit être aménagée conformément à l'article UD13 de la section 2 du présent règlement.

Uniquement dans le secteur UDc :

Les bâtiments seront implantés à l'intérieur de la zone d'implantation obligatoire figurant au plan de zonage.

Les autres constructions et installations, et les bâtiments à usage de stationnement sont autorisés à l'alignement ou en recul à condition d'être réalisées en cohérence avec les bâtiments autorisés.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UDc :

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 4 mètres (marge de recul).
2. La construction en limite de propriété est toutefois autorisée lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3 mètres dans cette marge de recul.

Uniquement dans le secteur UDc :

Les bâtiments seront implantés à l'intérieur de la zone d'implantation obligatoire figurant au plan de zonage.

Les autres constructions et installations autorisées, et les bâtiments à usage de stationnement seront implantés en limite ou en recul à condition d'être réalisés en cohérence avec les bâtiments autorisés.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Dans l'ensemble de la zone, à l'exclusion du secteur UDc :

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne

soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal,

Les constructions non contiguës doivent en tout point respecter une distance au moins égale à 6 mètres.

Uniquement dans le secteur UDc :

Les bâtiments ne seront pas réalisés en ordre continu.

ARTICLE 9 UD - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à l'emprise de la base de la construction au sol ; toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Dans l'ensemble de la zone, y compris dans le secteur UDa, mais à l'exclusion du secteur UDc :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de celle de l'unité foncière.

Uniquement dans le secteur UDc :

Non fixé.

ARTICLE 10 UD - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDc :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout principal de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

Uniquement dans le secteur UDc :

La hauteur maximum des constructions est de 3 niveaux sur rez-de-piste ou rez-de-chaussée, soit R+2+combles. Toutefois, un niveau supplémentaire est possible sur la moitié de la surface de l'étage inférieur.

De façon exceptionnelle, une tourelle (une seule) pourra atteindre 22 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
3. Aux ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement qui ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE 11 UD - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières pour les constructions principales à usage d'habitation dans l'ensemble de la zone :

1. Les pentes de toiture ne doivent pas dépasser 35°.
2. Un avant-toit d'au moins 50 cm par rapport au nu des murs extérieurs est obligatoire.

En outre et uniquement dans le secteur UDc :

Afin de compenser la standardisation des logements nécessaires à la réalisation d'une résidence de tourisme (risque de grande

répétitivité, donc de monotonie), l'architecture s'attachera à restituer la diversité par le jeu des volumes et le traitement des façades.

L'inspiration du modèle typologique local (la ferme vosgienne) constituera non seulement un moyen d'insertion (signature touristique de la région), mais permettra d'identifier localement la station et donc (identité régionale) de la différencier dans le parc des stations françaises.

ARTICLE 12 UD - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. Pour les constructions à usage d'habitation devront être réalisées :
 - pour un studio ou un logement d'une seule pièce : 1 place minimum,
 - pour un logement comportant 2 ou 3 pièces : 1,2 place minimum,
 - pour un logement comportant 4 ou 5 pièces : 1,4 place minimum,
 - pour un logement de plus de 5 pièces : 1,6 place minimum.
3. Pour les commerces :
 - à dominante alimentaire : 2 places pour 25 m² de surface de vente,
 - autres types de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
4. Pour les hôtels et restaurants :
 - 7 places pour 10 chambres et 2 places pour 10 m² de restaurant.
5. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les aires de stationnement à réaliser devront correspondre aux besoins.
6. Le nombre des places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.

En outre et uniquement dans le secteur UDc :

Le nombre d'emplacements de stationnement tel que défini par l'application aux constructions des normes fixées au présent article sera obligatoirement couvert.

Les places de stationnement existantes qui seront supprimées par la construction de bâtiments ou d'infrastructures devront être reconstituées soit en couvert, soit en aérien.

ARTICLE 13 UD - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul prescrites à l'article UD 6, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.
2. Les surfaces de stationnement feront l'objet de regroupements visuels et de reverdissements afin d'améliorer la perception visuelle.
3. Il faudra veiller au traitement des berges de la Moselotte et éviter de canaliser la rivière entre les parkings et la déviation. La Moselotte doit au contraire devenir, pour la porte d'entrée de Vologne, un élément d'animation paysager.
4. On devra profiter de l'aménagement pour nettoyer les berges (enlèvement des dépôts et éléments disgracieux), les adoucir, agir sur la végétation riveraine pour dégager les vues... .

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UD - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Dans les secteurs UD et UDc :

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Dans le secteur UDa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,2.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions et installations liées aux équipements d'infrastructure.