

TITRE II
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA —

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond à l'ensemble du bâti du centre de VALDOIE comprenant, outre l'habitat relativement dense, les activités commerciales et de services ainsi que quelques activités artisanales.

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

ARTICLE UA1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

1.1. — Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, et toutes constructions à usage d'activités (commerciale, artisanale, tertiaire) et d'équipements publics compatibles avec la zone d'habitat.

1.2. — L'aménagement et l'extension des habitations existantes nécessitant une adaptation mineure aux prescriptions du présent règlement, conformément à l'article 4 des Dispositions Générales.

1.3. — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions **soumises à déclaration**, à condition :

1.3.1. — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures d'immeubles existants, chaufferies, etc....) ;

1.3.2. — que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

1.4. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé), ainsi que ceux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.

1.5. — Les installations et travaux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.

1.6. — Les équipements liés à des travaux d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la collectivité.

ARTICLE UA 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Ne sont interdits que :

2.1. — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration, qui ne respectent pas les conditions de l'article UA 1.3.

2.2. — Les annexes non habitables (sauf garages) et les abris de jardin isolés d'une superficie supérieure à **30 m²** implantées en première ligne de construction.

2.3. — Les stations service et les stations de lavage de véhicules.

2.4. — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...).

2.5. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et toute création d'étangs.

2.6. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

2.7. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition aux articles UA 1.4 et 1.5.

2.8. — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées pendant plus de 3 mois par an consécutifs ou non.

2.9. — L'implantation de boîtes de nuit-discothèques.

SECTION II — CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 — ACCÈS ET VOIRIE

3.1. — ACCES

3.1.1. — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

3.1.2. — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

3.1.3. — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositions imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

3.1.4. — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.5. — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

3.2. — VOIRIE

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone UA doivent être desservies par des voies publiques ou privées. En cas de construction de voie nouvelle, les caractéristiques minimum seront les suivantes :

	VOIRIE DE TRANSIT	VOIRIE DE DESSERTE
— largeur de chaussée	6 m	5 m
— largeur d'emprise	8 m	7 m

3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse :

- Les voies en impasse desservant trois habitations au plus présenteront les caractéristiques minimales suivantes :
 - largeur de chaussée : 4 m

- Les voies en impasse desservant plus de trois habitations comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :
 - largeur de chaussée : 5 m

ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. — EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. — ASSAINISSEMENT

Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies ou dans les réseaux pluviaux existants ou à créer est interdite.

4.2.1. — Pour les eaux usées domestiques

La commune de VALDOIE fait partie de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine qui a compétence en matière de collecte et de traitement des eaux usées.

En application de la Loi sur l'Eau, le zonage d'assainissement, approuvé par le Conseil Communautaire de la C.A.B. le 14/12/2006 et disponible en mairie, s'applique à l'ensemble de la commune. Il délimite les secteurs d'assainissement collectif de la commune.

4.2.2. — Lorsque le réseau public existant est de type séparatif, les constructions et les installations nouvelles seront raccordées en séparatif à ce réseau. Lorsque le réseau public existant n'est pas de type séparatif, toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée de façon telle que techniquement, elle puisse être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, ainsi qu'à un éventuel réseau séparatif.

4.2.3. — Pour les eaux industrielles et des activités autorisées, l'autorisation de branchement au réseau collectif sera subordonnée à la signature d'une convention entre la CAB et le pétitionnaire. Cette convention définira les modalités de rejet des effluents dans le réseau public géré par la CAB..

Eaux Pluviales

4.2.4. — Seul l'excès de ruissellement des eaux pluviales sera rejeté au réseau collectif après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Le point de rejet des eaux pluviales peut être :

- ***le milieu naturel sous réserve de satisfaire aux obligations administratives et techniques de la Loi sur l'Eau,***

– *le réseau public, s'il existe, est géré par la C.A.B. ; dans ce cas, elle déterminera le traitement à mettre en œuvre avant rejet et la quantité admissible.*

L'écrêtement des débits de pointe sera réalisé par la mise en œuvre de bassins de rétention d'eaux pluviales ou de techniques alternatives (puits d'infiltration, chaussées-réservoirs, noues d'infiltrations,...) garantissant le même résultat et validés par les services techniques de la C.A.B.

4.2.5. — Les eaux de parking et de voiries devront être prétraitées.

4.3. — ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 20 kv inclus) ainsi qu'aux réseaux de téléphone doivent obligatoirement être réalisés en souterrain ; il en est de même pour les lignes de télédistribution.

ARTICLE UA 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. — Les bâtiments, à l'exception des annexes, remises, garages seront :

- soit édifiés à l'alignement des voies ou à l'alignement de fait (constructions existantes).
- soit implantés à une distance de 4 m au moins des voies existantes ou à créer.

6.2. — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

6.2.1. — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovation, restauration).

6.2.2. — Lorsque le projet de construction intéresse un terrain ayant au moins 20 m de front sur rue.

6.2.3. — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

6.2.4. — Lorsque l'état du bâti environnant le justifie.

6.3. — *Les saillies, auvents ne devront pas dépasser de plus de 0,80m sur la façade de la construction lorsqu'elle est implantée à l'alignement de la voie comprenant un trottoir. En tout état de cause, la hauteur libre ne pourra être inférieure à 2,50 m par rapport au niveau du trottoir, et le débord ne devra pas être supérieur à la largeur au trottoir. Tout débord est interdit s'il n'existe pas de trottoir.*

6.4. — Sur les axes ci après désignés, un recul de 4 mètres sera imposé pour les garages ouvrant sur la voie publique, sauf en cas d'installation d'un dispositif d'ouverture automatique ou d'abri non clos.

- rue Carnot,
- rue de la Gare,
- rue du 1er mai,
- rue Emile Zola,

- rue de Turenne,
- rue du Gl de Gaulle,
- rue de Blumberg.

Cette règle de recul ne sera pas imposée dans les autres cas.

6.5. — Les postes distributeurs d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE UA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment *principal (corps d'habitation ou d'activité)* au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 4 m ($D=H/2$; minimum.4 m).

7.2. — Toutefois, une implantation *jusqu'en* limite séparative est autorisée :

7.2.1.— pour poursuivre la continuité du bâti implanté en première ligne,

7.2.2.— pour les constructions n'excédant pas 3 m de hauteur , *mesurée au droit de la limite séparative. Elles respecteront un recul de 1,20m minimum lorsque cette limite est matérialisée par une haie.*

7.2. 3.— lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser, permettant l'adossement,

7.2.4.— lorsque les propriétaires voisins sont d'accords pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents.

7.3. — Les vérandas pourront s'édifier sur le bâti ancien jusqu'à 1,90 m des limites séparatives du terrain (sous réserve du respect du Code Civil/vues directes), ainsi que les terrasses.

7.4. — Les postes de distribution d'énergie électrique d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'à 50 cm des limites séparatives.

7.5. — Les piscines seront implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives (margelle comprise).

ARTICLE UA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. — PROSPECT

Les baies éclairant les pièces d'habitation ou les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal calculé à l'appui de la baie.

8.2. — De plus les distances minimales suivantes entre deux bâtiments collectifs non contigus doivent être respectées :

- entre deux façades la distance doit être égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (hauteur mesurée à l'égout du toit) ;
- entre façade et pignon, la distance doit être égale à la hauteur du pignon, mesurée à la pointe.

ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — HAUTEUR RELATIVE OU PROSPECT

Néant

10.2. — HAUTEUR ABSOLUE

Hauteur maximum :

- un sous-sol enterré, un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau de comble aménagé le long de la rue Carnot (R+3+C),
- un sous-sol enterré, un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau de comble aménagé, le long des autres voies de la zone UA (R+2+C).

10.3. — Il n'est pas fixé de règle maximale de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

10.4. — Des règles différentes peuvent être appliquées dans le cas de constructions édifiées en ordre continu lorsque l'immeuble contigu est plus élevé.

10.5. — Pour les bâtiments donnant sur deux rues (rue Carnot et autre), la hauteur autorisée sera celle autorisée sur la rue Carnot.

10.6 — En cas de sinistre, la reconstruction sur place à la hauteur d'origine est autorisée.

ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (en annexe).

ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.2. — Le nombre de places de stationnement est défini par fonction à l'annexe "*Normes de stationnement par zones*".

12.3. — Conformément aux prescriptions de l'article L. 421.3 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur devra :

- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit aménager ou faire aménager les places de stationnement manquantes sur un autre terrain distant de moins de 200 m du premier et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,

- soit payer une contrepartie à la collectivité en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

12.4. — Lorsque l'édification d'une construction nouvelle entraîne la suppression de places de stationnement existantes, le nouveau programme de construction devra également reconstituer la totalité des places supprimées.

ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière ***ou au stationnement*** devront être traitées en espace d'agrément.

SECTION III — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 15 — DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet