

— DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB —

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones UB correspondent aux habitations et équipements de type collectif et aux activités compatibles avec des zones d'habitat.

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

ARTICLE UB 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

1.1. — Les constructions à usage d'habitat collectif et leurs dépendances.

1.2. — L'aménagement et l'extension des habitations existantes nécessitant une adaptation mineure aux prescriptions du présent règlement.

1.3. — Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :

1.3.1. — Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures d'immeubles existants, *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 équipements d'infrastructures (abris bus, cabines téléphoniques...) et les équipements de superstructures (crèches, foyers...) nécessaires au quartier.

1.5. — Les commerces, services, bureaux, classés ou non pour la protection de l'environnement et soumis à déclaration, à condition d'être compatible avec l'environnement des quartiers et de ne pas créer de nuisances.

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

1.7. — Les équipements liés à des travaux d'infrastructures nécessaires à la collectivité.

1.8. — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone ainsi que ceux liés à la restauration des rivières et à la maîtrise des inondations.

ARTICLE UB 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.

2.2. — Les lotissements à usage d'habitation et les habitations groupées.

2.3. — Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation, à l'exception des abris bus et des abris de jardins d'une superficie limitée à **30 m²**.

2.4. — Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets, vieux véhicules...).

2.5. — Les terrains de camping et de caravanes, soumis ou non à autorisation préalable.

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

2.7. — L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de ballastières.

2.8. — Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UB 1.

2.9. — La création d'étangs.

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

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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 particulières, notamment celles imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

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

3.2. — VOIRIE

3.2.1. — Les constructions et installations autorisées en zone UB doivent être desservies par des voies publiques ou privées. En cas de construction de voie nouvelle, les caractéristiques minimales 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 UB 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 USEES

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 UB 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

6.1. — Les constructions à usage d'habitat collectif et les activités commerciales peuvent en tout ou partie, être implantées à l'alignement des voies.

6.2. — Les constructions devant accueillir les activités annexes de l'habitation (garages, remises, ...) devront être édifiées à 4 m au moins en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation automobile.

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. — 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 à la visibilité sur voie publique.

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

7.1. — Les présentes prescriptions ne s'appliqueront qu'aux limites de zone UB et non pas **aux** limites parcellaires internes aux zones UB.

7.2. — A l'intérieur de la zone ou lorsque la parcelle est limitrophe d'une zone non constructible, 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).

7.3. — Une implantation **jusqu'en** limite séparative est autorisée :

7.3.1.— 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.*

7.3.2.— 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,

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

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.

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

PROSPECT

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

ARTICLE UB 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. — HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximale autorisée pour toutes constructions est de : un rez-de-chaussée + 3 étages droits + combles.

10.2 — En cas de sinistre, la reconstruction à la hauteur d'origine pourra être autorisée.

ARTICLE UB 11 — ASPECT EXTÉRIEUR

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE UB 12 — STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

ARTICLE UB 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions et non indispensables à la circulation automobile et piétonnière **ou au stationnement** devront être engazonnées et plantées ou traitées en espace de jeux paysager, à raison de 30 % du terrain.

SECTION III — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 — POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

Sans objet