

## CARACTÈRE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, à dominante pavillonnaire destinée à recevoir des habitations du type "individuel isolé", groupé, en bande ainsi que des immeubles collectifs. Cette zone peut recevoir tous les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à la collectivité, ainsi que des activités non nuisantes compatibles avec une zone d'habitat.

Elle comprend quatre sous-secteurs :

- Les secteurs UCa sont constitués par les pavillons jumelés de l'Arsot, par le nouveau quartier "Au village" et par le site du collège ;
- Le secteur UCb correspond au quartier Sous le Salbert;
- Le secteur UCc correspond au secteur du lycée Quelet ;
- Le secteur UCv est réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage.

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

---

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

---

**1.1.** — Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ainsi que les constructions à usage d'activités compatibles avec la zone et les équipements d'infrastructure et superstructure nécessaires à la collectivité.

**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 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, 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 chaufferies d'immeubles soumises à autorisation, ainsi que des dépôts d'hydrocarbures y afférents, à condition que toutes dispositions particulières soient prises pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

**1.5.** — 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.

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

**1.7.** — Toute construction, aménagement ou équipement lié au lycée Quelet en secteur UCc.

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

### **Ne sont interdits que :**

- 2.1.** — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exception de celles autorisées à l'article UC 1.
- 2.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 2.3.** — Les annexes non habitables (sauf garages) et les abris de jardin isolés d'une superficie supérieure à **30 m<sup>2</sup>** implantées en première ligne de construction.
- 2.4.** — 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.
- 2.5.** — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges,...) sauf en secteur UCc.
- 2.6.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs, sauf en secteur UCc.
- 2.7.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition l'article UC 1.
- 2.8.** — L'implantation de boîtes de nuit-discothèques.
- 2.9.** — Les terrains de camping et de caravanage soumis ou non à autorisation préalable, sauf en secteur UCv, réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 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.** — 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 UC 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, pour les voies nouvelles à créer :

- largeur de chaussée : 4 m

## ARTICLE UC 4 — DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 4.1. — EAU

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

### 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, de télédistribution et aux extensions de ces réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE UC 5 — CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

**Non réglementé**

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

**6.1. — Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 4 m en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer (distance comptée horizontalement).**

Toutefois, dans la mesure où il existe dans une voie des constructions édifiées dans un alignement de fait, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'activité ou de commerce **ou les extensions de bâtiments existants** pourront être édifiées à l'alignement des constructions anciennes.

**6.2. — Toutefois, des implantations en retrait de l'alignement *de fait* 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 (lotissements, habitations groupées, rénovation, restauration...).**

**6.2.2. — Pour des constructions d'intérêt général**

**6.2.3.** — Lorsque l'état du bâti environnant le justifie.

**6.3.** — Les garages et autres annexes non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal.

Dans le cas contraire, ils s'implanteront en deuxième ligne ou en fond de parcelle.

**6.4.** — L'implantation de garages en limite d'emprise de la piste cyclable est autorisée, sous réserve de ne pas avoir d'accès direct face à la piste, ni d'accès masqué par lesdits garages.

**6.5.** — 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 Ier 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.

**6.6.** — *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.*

**6.7.** — 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.

**6.8.** — Les vérandas, conformes aux prescriptions de l'article UC 11, pourront s'implanter jusqu'à l'alignement des voies.

**6.9.** — En secteurs UCa et UCc, les constructions pourront être édifiées jusqu'à la limite d'emprise publique.

#### ARTICLE UC 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, *l'implantation* de bâtiments *jusqu'en limite séparative* est autorisée :

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

**7.2.2.** — pour les bâtiments de faible importance, dont la hauteur maximum n'excède pas 3m de hauteur *mesurée au droit de la* limite. Une implantation différente pourra être prescrite si l'application de ces règles conduit à une privation excessive d'ensoleillement des pièces d'habitation d'un immeuble édifié sur un fond voisin.

**Lorsque la limite séparative est matérialisée par une haie, le recul exigé sera de 1,20 m minimum.**

**7.2.3.** — dans le secteur UCa, pour des constructions additionnelles nécessaires au confort de l'habitat.

**7.2.4.** — 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.

**7.2.5.** — *lorsque le terrain limitrophe n'est pas constructible.*

**7.2.6.** — *en cas d'extension d'un bâtiment lui-même implanté en limite séparative.*

**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 UC 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

---

### PROSPECT

Les baies éclairant les pièces d'habitation et 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, compté à l'appui de la baie.

## ARTICLE UC 9 — EMPRISE AU SOL

---

### *Non réglementé*

## ARTICLE UC 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### **10.1.** — HAUTEUR ABSOLUE

Hauteur maximum autorisée : - un sous-sol enterré, un rez-de-chaussée, **trois étages droits ou deux étages droits** et un niveau de comble aménagé (R+2+C **ou R+3**).

**10.2.** — Il n'est pas fixé de règle maximale de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général et pour les constructions autorisées en secteur UCc.

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

## ARTICLE UC 11 — ASPECT EXTÉRIEUR

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe ).

## ARTICLE UC 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 des "*Normes de stationnement par zones*".

**12.3.** — Il sera exigé une place minimum hors clôture pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

#### ARTICLE UC 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 20 % du terrain doit être aménagé en espace vert ou planté pour les bâtiments affectés uniquement à l'habitation et 10 % pour les bâtiments à usage d'activités et d'habitation.

#### SECTION III — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC 14 — POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

***Non réglementé.***

#### ARTICLE UC 15 — DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet