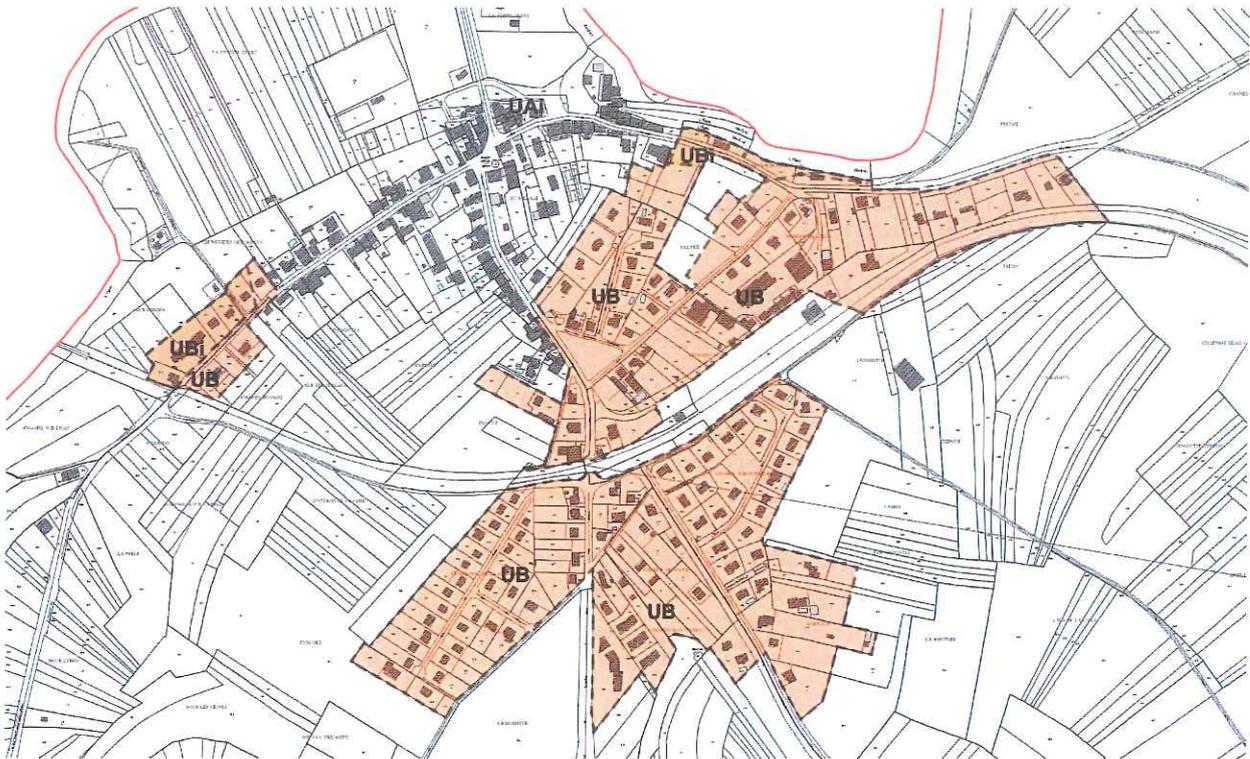


ZONE UB



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UB** construite ou immédiatement constructible correspond aux extensions urbaines en ordre discontinu, Elle couvre des quartiers aérés et arborés où se succèdent pavillons, jardins, équipements collectifs, etc.

La vocation principale est l'habitat.

Sont également admis les équipements collectifs et les activités complémentaires, compatibles avec le caractère de la zone,

Elle comprend un secteur **UBi** dans lequel seul l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes peuvent être autorisés ainsi que leurs annexes fonctionnelles à condition de ne pas gêner la zone d'expansion des crues de l'Ognon.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

à usage d'entrepôt commercial

à usage agricole
les parcs de stationnement
les parcs d'attraction
les garages collectifs de caravanes
les campings
le stationnement de caravanes isolées
les carrières

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
 - les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens
 - les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la Zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - l'aménagement, l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de zone
- la reconstruction de bâtiments après sinistre dans leurs volume, implantation et hauteur initiaux: dans le cas d'installation classée, sous réserve que les travaux n'entraînent pas une gêne ou un danger incompatibles avec le caractère de la Zone

De plus dans le secteur **UBi** ne sont autorisés que :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
 - 30% de la SHOB existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m².
 - 20% de la SHOB existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m².
 - 10% de la SHOB existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).
- les dépendances aux habitations existantes. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m². (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines)

Les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers soient situés au niveau des plus hautes eaux connues majoré de 0.10 mètres, et de sorte qu'elle ne gêne pas le libre écoulement des crues.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. L'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,

Les voies en impasse doivent être aménagées, de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE UB 4 – RESEAUX

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public,

2. Assainissement

- eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité et téléphone

Sauf contraintes techniques fortes, la desserte en souterrain par les réseaux sera privilégiée dans les opérations nouvelles,

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en limite de l'emprise publique ou avec un recul minimal de 0,5mètres.

Toutefois, les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandés pour des questions de sécurité sur la voie publique.

En outre, un recul minimum de deux mètres par rapport à l'alignement est exigé pour la construction des postes de transformation électrique.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être posés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'activité, le coefficient d'emprise au sol maximal est de 40%.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant et le point le haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus,

1. La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder neuf mètres,
2. Toutefois, pour tout bâtiment situé en limite latérale elle ne peut excéder six mètres,

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

La conception du bâtiment devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les buttes de terre et les talus artificiels sont autorisés dans la mesure où ils présentent une pente inférieure à 40 % en plus de la pente naturelle du terrain.

Forme

- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,

Toiture

- la toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans,

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
 - terrasse accessible en prolongement d'un logement
 - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens
- Les couvertures seront réalisées en tuile plate, mécanique ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels.
 - Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli.
 - Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas et des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Aspect de façade

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.

Clôtures

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront d'une hauteur maximum de 1,5 mètres.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 2 places supplémentaires par logement nouvellement créé,
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Si une ou plusieurs clôtures sont traitées en haies végétales, celles-ci seront composées d'espèces locales dont 50% au moins à feuilles caduques.

2. L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces plantations sont destinées à apporter de l'ombre aux places de stationnement et doivent être conçues dans ce sens.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30

2. Le COS n'est pas limité dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant à condition qu'il n'entraîne pas une extension du volume extérieur, ni dans le cas de construction à usage d'équipement collectif