

Z O N E U B

- = - = - = -

ARTICLE UB 0 - Caractère de la zone

La zone UB correspond à la périphérie immédiate de la zone UA et aux extensions urbaines.

Elle présente une structure assez lâche, avec une pluralité de fonctions parmi lesquelles domine cependant la fonction d'habitation, principalement sous forme de pavillons individuels.

Elle comporte un secteur UBi soumis à des risques d'inondation par débordement du Doubs.

Elle comporte un secteur UBv, où ont été repérés des vestiges archéologiques.

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

Il est rappelé que certains travaux sont soumis à autorisations, notamment (cf. dispositions générales) :

- L'édification des clôtures.
- Les installations et travaux divers.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
- Les défrichements.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

I - SONT ADMIS, notamment :

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation,
 - . hôtelier,
 - . d'équipement collectif,
 - . de commerce et d'artisanat,
 - . de bureaux et de services,
 - . d'entrepôts commerciaux,
 - . de stationnement des véhicules.
- Les installations classées soumises à déclaration.
- L'extension mesurée d'installations soumises à déclaration ou à autorisation.

- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les dépôts de véhicules (> 10 unités) neufs ou d'occasions .
 - Les parcs d'attractions, ainsi que les aires de jeux et de sports, ouverts au public.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les clôtures.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics (ou opérateurs privés intervenant dans les domaines équivalents : télécommunications,)..
- Les ouvrages hydrauliques,
- Les dépendances des constructions existantes dans la zone.
- L'extension et l'aménagement mesuré de bâtiments agricoles existants.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute construction devra se situer au dessus de la côte de référence indiquée dans la carte d'aléa (modélisation de la crue centennale).

II - SONT EGALEMENT ADMIS SOUS CONDITION :

- Les constructions à usage artisanal ou d'entrepôt commercial, ainsi que les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et l'extension des bâtiments agricoles si elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage et si elles sont implantées de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins.

III - DANS le SECTEUR UBi soumis à des risques d'inondation par débordement du Doubs, les occupations et utilisations du sol admises DEVRONT, EN OUTRE, RESPECTER les PRESCRIPTIONS SUIVANTES :

- elles ne devront comporter aucune création de sous sol ;
- le plancher des rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou des extensions de constructions existantes devra être situé au dessus de la côte de référence indiquée dans la carte d'aléa (modélisation de la crue centennale) ;
- les remblais éventuels seront limités à l'emprise du bâtiment et à son accès, sauf s'ils concernent des infrastructure de transports autorisées ou des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux et à réduire les risques d'inondation ; leur talutage sera d'au maximum de 1 verticalement pour 2 horizontalement ;
- les clôtures devront être constituées d'un simple grillage, sans mur bahut, et devront être perméables au moins à 80%, dans le sens du plus grand écoulement des eaux ;

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'articles UB1 et notamment :

- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation, ne respectant pas les conditions de l'article UB1.
- Le stationnement isolé de caravane.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

"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 l'incendie" (cf. article R 111-4 du Code de l'Urbanisme).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R + 1 + C

Les constructions annexes ne pourront dépasser 3 m de hauteur à l'égout du toit

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

1 - ALIMENTATION EN EAU :

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT :

. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel doit être réalisé selon la réglementation sanitaire en vigueur, et d'autre part, l'installation devra être conçue pour être raccordée au réseau ultérieur.

. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial, ou à défaut unitaire, lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS

Les réseaux seront enterrés, sinon dissimulés sur les façades.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- en retrait par rapport à l'alignement, avec un recul minimal de 3 m, exceptés les extensions ou aménagements des bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de ces bâtiments avec cependant un recul minimum de 3 m pour les garages donnant directement sur la voie.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- En limite séparative,.

ou

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les extensions, les reconstructions à l'identique et les surélévations des bâtiments existants peuvent se faire dans le prolongement de ces bâtiments.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être édifiées à une distance minimum de 4 m l'une de l'autre à l'exception des dépendances.

ARTICLE U. 9 - Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : R + 1 + C.

Les constructions annexes ne pourront dépasser 3 m de hauteur à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur

VOLUME, MATERIAUX, COULEURS :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec la qualité de leur environnement bâti ou non bâti. Pour ce faire, les principes suivants seront à respecter:

- simplicité des formes, harmonie des volumes et couleurs des matériaux avec le bâti environnant.

Sont interdits:

- les toitures terrasses en partie supérieure du bâtiment, sauf terrasses partielles sur bâtiments témoignant d'une recherche architecturale de qualité
- l'architecture étrangère à la région,
- les matériaux pastiches,
- Les matériaux réfléchissants.

Par ailleurs, des recommandations architecturales figurent en annexe 0 du présent règlement.

CLOTURE :

Hors secteur UB_i, elle sera constituée soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1.50 m, soit d'un mur bahut de 0.60 m de hauteur maximale surmonté ou non d'un grillage. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'ouvrage ne pourra dépasser 1.80 m.

De plus, les constructions pourront tenir compte des recommandations édictées dans l'annexe 0.

Dans le secteur UB_i, les clôtures devront respecter, en outre, les prescriptions mentionnées à l'article UB 1 ci avant.

ARTICLE UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitant, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manoeuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m² (12,50 m² de stationnement + 12,50 m² de dégagement).

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Pour les bureaux et services : 1 place par 25 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 2 places

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des sujets d'espèces locales.

Les alignements d'arbres le long de la RD 11 repérés sur les documents graphiques devront être maintenus ou remplacés par des sujets de même nature.

ESPACES BOISES CLASSES :

Les bois, les espaces boisés, les parcs, les haies, les réseaux de haies, les plantations d'alignements à conserver et à créer, repérés dans le cadre de l'étude d'environnement et de paysage, ont été classés en espace boisés classés.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il interdit le défrichement. Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Ces espaces existants devront être conservés.

La création de boisements le long du canal du moulin se fera sur une largeur de 5 m par rapport à la rive et hors bâtiment existant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UB 15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.