

Z O N E U B

CARACTERE DES ZONES UB

Les zones UB correspondent aux espaces de développement des années 1960 à 2007. Elles sont jusqu'en 2008 essentiellement pourvues d'habitat pavillonnaire peu dense et sont appelées désormais à évoluer vers plus de diversité tant dans leurs formes urbaines que sociales. Elles sont destinées à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs dépendances ainsi qu'à la construction de bâtiments destinés à recevoir des commerces, services ou activités qui sont le complément naturel de l'habitation.

Les zones UB sont toutes soumises à des orientations d'aménagement « en faveur de la diversité de l'habitat ».

Le secteur UBm concerne le hameau de la Malate où l'urbanisation se développe suivant une longue bande constructible coincée entre la route et le relief. Ce secteur est inscrit en totalité dans l'AVAP. Il convient de s'y référer (cahier « La Malate » du règlement de l'AVAP) pour tout article où il l'est rappelé, ainsi qu'aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

Les secteurs UBe regroupent l'organisation de quartiers à dominante d'activités et d'équipements publics, dont la programmation pourra toutefois être complétée de réalisation(s) de logements répondant à des besoins spécifiques : accueil des personnes âgées, logements locatifs,..., ouverts à plus de mixité urbaine. Ces secteurs sont classés en AVAP. Il convient de se référer au cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP pour tout article où il l'est rappelé.

En outre, le versant de la zone surplombant la Malate « Sous Les Vauzevins », le secteur des « Vignes de Descend », le secteur constitué de 3 constructions « Aux Coutottes », celui dit « Les Terraux Dessus » situé en continuité de la rue du Château sont indicés UBr. Ces quatre secteurs sont inscrits en totalité en AVAP. Il convient de se référer au cahier «quartiers récents » du règlement de l'AVAP pour chacune de ces zones.

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

Rappels :

1 - Sont soumis à autorisation

a - L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme) suivant conditions respectivement inscrites à l'article 2.12 des cahiers « Quartiers récents » et « La Malate » pour les secteurs UBm, UBr, aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » pour le secteur UBe, du règlement de l'AVAP. En UBm, il conviendra également de se référer aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

b - Les démolitions sont soumises à autorisation.

c- Dans les espaces boisés classés reportés au plan de zonage les coupes et abattages d'arbres (articles L 130.1 du Code de l'Urbanisme).

d- Concernant les espaces verts protégés pour être préservés et mis en valeur (EVP) identifiés au PLU au titre de l'article L123-1-5 III 2 :

... un recul de trois mètres est à observer par rapport à la limite de l'EVP identifié au plan de zonage,
... tous travaux ayant pour effet de modifier ces espaces doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
... la conservation et la protection de l'EVP ne doivent pas être compromises,
... la moitié au moins de la surface modifiée, le cas échéant doit être restituée sur le terrain et la modification doit s'accompagner et justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP.

e - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconforts et nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (sécurité du voisinage, infrastructures existantes, volume et aspect extérieur incompatibles avec les milieux environnants...).

- 2 - La création de nouveaux bâtiments d'exploitation agricole
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures et abris mobiles installés à titre permanent
- 4 - Les campings et caravanings
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 111. 40 , 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 - Toute construction exceptés les cabanons de jardin de **surface totale de plancher** <20 m² et les piscines suivant conditions inscrites à l'article 2.13 des cahiers « Quartiers récents », *du règlement de l'AVAP* pour les secteurs UBr , dans une bande de **3** mètres longeant les espaces boisés classés portés sur les forêts soumises.

ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappel : Concernant les mouvements de terrain, il convient de se référer aux dispositions prévues par le règlement de *l'AVAP*.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions et installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB1.
- 2 - Les reconstructions à l'identique après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination et que leur aspect extérieur soit compatible avec les milieux. Ces reconstructions pourront être implantées avec un recul par rapport aux voies et limites séparatives conforme aux dispositions des articles 6 et 7 du règlement du PLU et conformément aux règles de *l'AVAP* associées, ainsi qu' aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent pour le secteur UBm.
- 3 - Les installations d'intérêt général et les équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics et à la distribution d'énergie.
- 4 - Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits sauf lorsqu'ils sont liés et intégrés aux projets de construction dans le but d'assurer une adaptation harmonieuse et équilibrée au terrain naturel.
- 5 - La présence d'un Pipeline au sud du territoire communal soumet deux secteurs UB (A la Pérouse et en continuité de la zone AU1Y) à des zones de risques classées en 3 : significatif (285 m du tracé), grave (225 m) et très grave (180 m). La commune interrogera les gestionnaires du réseau au moment de l'élaboration de tout projet touchant les abords de ce tracé. Le tracé du Pipeline ainsi que les zones à risques sont reportés sur le plan de zonage. Ces directives sont annexées dans leur totalité au présent règlement
- 6 - Suivant l'arrêté préfectoral du 23 11 1998, les constructions situées sur une profondeur de 100 m établie à partir du bord de la RD 464 devront être dotées d'une isolation phonique au titre du code de la construction et de l'habitat
- 7 - Le tracé de l'aqueduc romain le long de la Malate détermine dans les secteurs UBm et UBr (les Vauzevins) concernés, des prescriptions définies par l'arrêté préfectoral du 8 juin 2004 mis en annexe du présent règlement qu'il conviendra de respecter.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens

d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, et le déneigement, et plus généralement les services publics.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

3 - Tout accès nouveau sur la RD 464 doit recevoir l'accord du département.

ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Les réseaux aériens sont interdits

2 - Eau

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

3 - Assainissement

a/ En ce qui concerne les eaux usées, toute construction doit être raccordée au système public d'assainissement.

En attente de système public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

b/ En ce qui concerne les eaux pluviales, leur infiltration sur la parcelle est privilégiée. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle n'en permet pas l'infiltration, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur lorsqu'il existe. Le cas échéant, toute nouvelle construction pourra disposer d'une citerne de récupération d'eau.

ARTICLE UB-5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En UBm, UBe et UBr sont applicables les dispositions indiquées dans le plan de zonage de l'AVAP.

En outre, pour le secteur UBm, il conviendra de se référer également aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

EN UBe, il conviendra de se référer aux dispositions indiquées aux « objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement ».

L'article UB5 est sans objet pour les zones UB non indicées.

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

1 - Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- 35 mètres de l'axe de la RD 464
- 4 mètres de l'emprise publique de la rue du Comté de Montbéliard (RD 146)

2 - En UBr et UBm sont applicables respectivement, les dispositions indiquées à l'article 2.5 des cahiers « Quartiers récents » et « La Malate » ; en UBe sont applicables les « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

3 - En UBm, UBe et UBr sont applicables les dispositions indiquées dans le plan de zonage de l'AVAP.

En UBm, il conviendra également de se référer aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

4 - En zone UB non indicée, aucun recul n'est imposé par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation du bâti doit se faire de façon à ne pas obérer la densification ultérieure de la parcelle.

L'ensemble de ces règles s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation.

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

1 - En UBr et UBm, sont applicables respectivement, les dispositions indiquées à l'article 2.5 des cahiers « Quartiers récents » et « La Malate » ; en UBe aux « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

2 - En UBm, UBe et UBr sont applicables les dispositions indiquées dans le plan de zonage de l'AVAP.

En UBm, il conviendra également de se référer aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

3 - En zones UB non indicées,

a - La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres

b - Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,

- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus sans pouvoirs excéder cinq bâtiments consécutifs,

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,

... Elles constituent un bâtiment annexe à l'habitation principale d'une hauteur inférieure à 3m à l'égout du toit ou du toit terrasse suivant conditions permises par l'AVAP (ou 4,50 m s'il s'agit d'un pignon) et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 35 m², et que la façade sur limite ne dépasse pas 6 mètres

c - Les implantations des constructions par rapport aux bâtiments agricoles devront respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L 111.3 du code rural issu de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

d - Les piscines seront implantées en recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives.

4 - Les implantations proposées seront établies en souci de la densification ultérieure de la parcelle.

ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - En UBm, UBe et UBr sont applicables les dispositions indiquées dans le plan de zonage de la ZPPAUP .

En UBm, il conviendra également de se référer aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

2 - En UBr et UBm, sont applicables respectivement les dispositions indiquées à l'article 2.5 des cahiers « Quartiers récents », et « La Malate » ; en UBe sont applicables les « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

3 - En zones UB non indicées

a - Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.)

b - Les implantations proposées seront établies en souci de la densification ultérieure de la parcelle

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL

1 - En UB, l'urbanisation d'une parcelle ne pourra excéder 50% de sa surface en réalisation(s) bâtie(s), 20% de sa surface en espace minéral. Le reste de la parcelle restera en pleine terre soit 30% minimum.

2 - En UBm, UBe et UBr sont applicables les dispositions indiquées dans le plan de zonage de l'AVAP.

En UBm, il conviendra également de se référer aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

3 - En UBr et UBm, sont applicables les dispositions indiquées à l'article 2.5 des cahiers « Quartiers récents » et « La Malate » ; en UBe sont applicables les « Objectifs pour la zone » du cahier « Zones d'équipements et de développement » du règlement de l'AVAP.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - En UBr et UBm, sont applicables respectivement les dispositions indiquées à l'article 2.6 des cahiers « Quartiers récents » et « La Malate » ; en UBe sont applicables les « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

2 - En UBm, il conviendra également de se référer aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

3 - En zones UB non indicées, la hauteur des constructions doit respecter celle des hauteurs des bâtiments existants avoisinants. En l'absence d'ordonnancement particulier, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 10 mètres au faitage pris à partir du point bas naturel de l'implantation du bâti, si le terrain est pentu.

4 - En UBe, la hauteur est limitée à 10 mètres à l'acrotère ou au faitage.

Ces limites ne s'appliquent pas aux lignes de transports d'énergie électrique.

ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - En UBr et UBm, sont applicables respectivement les dispositions indiquées aux articles 2.7, 2.8, 2.9, 2.11, 2.12, 2.13 des cahiers « Quartiers récents » et « La Malate » ; en UBe sont applicables les « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

2 - En UBm, il conviendra également de se référer aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

3 - En zones UB non indicées, sont applicables respectivement les dispositions indiquées aux articles 2.7, 2.8, 2.9, 2.11, 2.12 et 2.13 du cahier « Quartiers récents »,

ARTICLE UB-12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées (habitations, services ou commerces), sont admises les possibilités suivantes :

- le constructeur peut être autorisé, par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 50 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

- le versement de la participation prévue au 2^{ème} alinéa de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement en application de la délibération du conseil municipal prise en date du 29 Janvier 2009.

ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - En UBr et UBm sont applicables respectivement les dispositions indiquées aux articles 2.10, 2.12, 2.14 et 2.15 des cahiers « Quartiers récents » et « La Malate » ; en UBe sont applicables les « Objectifs pour la zone » du cahier « Zone d'équipement et de développement » du règlement de l'AVAP.

2 - En UBm, il conviendra également de se référer aux « fiches parcelles » lorsqu'elles existent.

3 - En zones UB non indicées sont applicables les dispositions indiquées aux articles 2.10 et 2.12 du

cahier « Quartiers récents » du règlement de l'AVAP.

4 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

5 - Les arbres de haute tige seront conservés ou replantés.

6- Concernant les espaces verts protégés pour être préservés et mis en valeur (EVP) identifiés au PLU au titre de l'article L123-1-5 III 2:

- ... un recul de trois mètres est à observer par rapport à la limite de l'EVP identifié au plan de zonage,
- ... tous travaux ayant pour effet de modifier ces espaces doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
- ... la conservation et la protection de l'EVP ne doivent pas être compromises,
- ... la moitié au moins de la surface modifiée, le cas échéant doit être restituée sur le terrain et la modification doit s'accompagner et justifier d'un maintien ou d'une amélioration de l'unité générale de l'EVP.