

POS METABIEF

ZONE U B

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux secteurs d'extension récentes de l'agglomération sous forme d'habitat collectif dense.

Elle est destinée à la construction d'immeubles à usage d'habitation et de leurs annexes ainsi qu'à la construction de commerces, services, bureaux qui sont le complément naturel de l'habitation.

Elle comprend un secteur Uba, réservé à l'extension de commerces en avancée de commerces existants, sous formes de vérandas, terrasses accessibles ou non, locaux de vente ou de réserves à l'exclusion de pièces d'habitation.

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

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration

a : L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles.

b : Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au POS restent soumis aux dispositions du Code Forestier en ce qui concerne le défrichement .

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Les constructions et les installations de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB2

2 - Les reconstructions à l'identique sont autorisées après sinistre et sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination.

3 - La construction de commerces en avancée, de commerces existants sous la forme de terrasses, vérandas, dalles, terrasses accessibles ou non, dans le secteur Uba

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les créations et extensions des constructions et installations classées ou non, entraînant des dangers, inconvénients et nuisances incompatibles avec la zone.
- 2 - La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures
- 4 - Les campings et caravanages
- 5 - Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13-2° alinéa du Code de l'urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie ouverte à la circulation publique

a Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment elles doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères, de déneigement.

b Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

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

2 - Assainissement

EAUX USEES

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

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial 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 - TELEPHONE - AUTRES RESEAUX

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et du téléphone se feront si possible en sous-sol ou en caniveau technique. Pour les collectifs, permis groupés, lotissements, ces formes de raccordement sont obligatoires.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

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

1- Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent les respecter.

2- Dans les autres cas, un recul minimum de 4 m est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, pour les vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 m, l'emprise au sol maximale étant fixée à 20 m². Un même recul de 2 m pourrait être admis pour les garages hors clôture par rapport à la voie de desserte.

3 - Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes 1 et 2 peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

4 - Dans les voies en impasse, les garages pourront être implantés à l'alignement de la voie.

5 - Au long des extensions de commerces, en avancée dans le secteur UBA, un passage public de 1,60 m minimum de largeur devra être conservé en limite du domaine public ou privé et plus précisément :

- pour le secteur du forum, à partir du dernier nez de marche du gradin supérieur
- pour le secteur bas de la place Xavier Authier au droit des commerces implantés en rez-de-chaussée, à partir du fond du parking VL.

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

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

a) en limites latérales, à l'intérieur d'une bande de 16 mètres, à partir de l'alignement ou du bord des voies privées ouvertes à la circulation publique ou à partir du fond de parcelle (hormis une bande non aedificandi de 4 mètres).

b) dans le cas d'un plan d'ensemble approuvé (lotissement, permis groupés).

2. La construction de bâtiments joignant au moins une limite séparative latérale est obligatoire contre un bâtiment existant déjà construit en limite pour respecter l'ordonnement architectural existant.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($H/2$ minimum = 4 mètres).

Toutefois, pour des vérandas ou sas d'entrée, le recul minimal imposé est de 2 mètres, l'emprise au sol maximale étant fixée à 20 mètres carrés.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R 111.16 du Code de l'urbanisme).

2. 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.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.

2. Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation édifiées en ordre discontinu, le

nombre de niveaux est limité à R + 3 + combles non aménageables. La hauteur maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère est fixée à 12 mètres.

3. pour les autres constructions, la hauteur maximale des bâtiments au faîtage est de neuf mètres.
4. Pour les constructions nouvelles dans le secteur Uba, la hauteur de toute construction ne devra pas dépasser 2.50/2.75 m maximum par rapport à la cote altimétrique du niveau bas existant accessible.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions de quelque nature que ce soit et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants du site et du paysage.

Les clôtures lorsqu'elles seront admises tant à l'alignement que sur les limites séparatives seront constituées par des haies (feuillus à 50% minimum) ou des palissades bois ne comportant pas de mur-bahut.

Une haie vive peut-être doublée du côté intérieur à la parcelle d'un grillage de 1,00 m de haut.

La hauteur des haies vives devra être limitée à 2 mètres, celle des palissades à 1 mètre.

Dans le secteur Uba, les façades vues devront privilégier l'utilisation de parois vitrées par rapport aux murs pleins.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le nombre minimal d'aires de stationnement à assurer en dehors des voies publiques est fixé comme suit :

Habitation : 1,5 place par logement en collectif,
2 places par logement dont 1 hors clôture en cas d'individuels groupés
1 place par logement en cas d'individuels isolés, sur la parcelle, non compris le garage

Commerces et services recevant du public : 1 place pour 25 m² de surface d'accueil

Restaurants : 3 places pour 10 m² de salle

Hôtels : 9 places pour 10 chambres

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Tout projet de construction devra tenir compte des plantations existantes, soit en les préservant soit en les recréant avec la même densité en un autre lieu de la parcelle.

Les espèces plantées doivent être locales : résineux (sapin, épicéa) et feuillus tels que hêtre, frêne,

érable sycomore, bouleau, noisetier...

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,50

Le C.O.S. applicable dans le secteur Uba est égal à 1

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS fixé à l'article UB 14 est autorisé dans le cas de reconstruction après sinistre pour une superficie égale à la superficie initiale.

Dans ce cas, il ne donne pas lieu au paiement de la participation pour la partie qui excède la superficie de plancher hors œuvre nette obtenue en application du COS (article L332.1 C - 3° alinéa du Code de l'urbanisme).