

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone centrale aux constructions de type urbain dense, la **zone UA** est destinée essentiellement à l'habitation et aux activités compatibles (commerces, bureaux, tertiaire, équipements collectifs...).

Elle comprend tout le secteur central et ses prolongements Nord (Faubourg des Ancêtres) et Sud (Faubourg de Montbéliard), ainsi que l'îlot Roosevelt de l'autre côté de la voie ferrée. Elle comporte également le quartier Carnot-Vauban jusqu'à la Vieille Ville.

- La Vieille Ville est classée en sous-secteur **UAv**.
- Le bâti compris entre le Faubourg des Ancêtres et le Quai Vallet est régi par des prescriptions réglementaires spécifiques permettant :
 - de créer, le long de la Savoureuse, une certaine continuité architecturale,
 - d'assurer, d'une rue à l'autre, par des passages aménagés, la transparence des cours situées à l'intérieur des îlots.
- La destination des constructions sur l'axe Gare/Citadelle est réglementée de manière à assurer un développement harmonieux du commerce en centre ville en y préservant la diversité commerciale.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

UA ARTICLE 1.- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1.** Les bâtiments à usage agricole (élevage, engraissement, transit d'animaux...).
- 1.2.** Les entrepôts non liés à un commerce ou à une activité implantés dans le quartier.
- 1.3.** La transformation d'un local à usage d'habitation situé au-dessus du 1^{er} étage, en entrepôt ou en remise le long des axes suivants : Faubourg de France, Faubourg des Ancêtres et Faubourg de Montbéliard, jusqu'à la rue Kœchlin (à l'exception des activités exercées à domicile).
- 1.4.** Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles, déchets et vieux véhicules,...
- 1.5.** Les terrains de camping-caravaning ainsi que le stationnement permanent de caravanes.
- 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières,...
- 1.7.** Les ballastières, affouillements et exhaussements des sols (à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone).
- 1.8.** Les vérandas et sas extérieurs en UAv.
- 1.9.** Le long de l'axe de préservation de la diversité commerciale tel que défini au plan de zonage, les extensions ou implantation nouvelle (y compris par changement d'affectation) des activités citées ci-dessous et dont l'entrée ou la vitrine se situe en rez-de-chaussée des façades concernées (les fonds de cour ne sont pas touchés par cette interdiction).

Les activités concernées par le présent article sont, selon la Nomenclature Economique de Synthèse (NES) :

- les industries visées aux catégories EB, EC, ED, EE, EF ; EG et EH de la nomenclature NES (agricoles et alimentaires, de biens de consommation, automobiles, de biens d'équipement, des biens intermédiaires, énergie, construction),
- les agences de voyages (EK08 de la NES),
- les activités financières (EL de la NES),
- les activités immobilières (EM de la NES)
- les services aux entreprises visés aux catégories EN2, EN3 et EN4 de la NES (activités de conseils et assistance, services opérationnels et recherche et développement) ;
- les activités liées à l'éducation, la santé et l'action sociale (EQ de la NES)

UA ARTICLE 2.- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'il ne résulte pas, pour le voisinage, un apport ou une aggravation des dangers ou nuisances.

2.2. Les stations de lavage automatique de véhicules si elles présentent toutes les caractéristiques suivantes :

- être liées à une station service existante,
- n'accueillir qu'un véhicule à la fois,
- disposer d'un local fermé pour cet usage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

UA ARTICLE 3.- ACCES ET VOIRIE

Cet article est défini aux Dispositions Générales (articles 8 et 9).

UA ARTICLE 4.- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article est défini aux Dispositions Générales (article 10).

UA ARTICLE 5.- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les bâtiments, à l'exception des annexes isolées (annexes, remises, garages individuels ou en bande) seront édifiés à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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, devront être édifiées à l'alignement des constructions existantes.

- 6.2.** Le nu des façades des constructions nouvelles pourra comporter un certain nombre de décrochements par rapport à l'alignement afin de diminuer l'importance visuelle des volumes, à condition que plus de la moitié du linéaire de la façade soit implantée à l'alignement.
- 6.3.** A l'exception du bâti Quai Vallet et du Faubourg de France, des implantations en retrait de l'alignement ou en organisation discontinue pourront être autorisées :
- 6.3.1.** Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble.
- 6.3.2.** Lorsque le projet de construction intéresse un terrain ayant au moins 30 mètres de front sur rue, et respecte l'ensemble des conditions suivantes :
- que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement,
 - que la longueur du bâti construit à l'alignement représente 30 % minimum de la façade sur rue du terrain.
- 6.3.3.** Lorsque le projet de construction jouxte une ou des constructions existantes de valeur ou en bon état qui seraient en retrait et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse existant.
- 6.3.4.** Lorsque l'aspect du bâti environnant ou sa morphologie (fenêtre en pignon, par exemple) le justifie et à condition de limiter au maximum l'effet de dent creuse.
- 6.3.5.** Lorsqu'il s'agit d'une construction en 2^{ème} ligne par rapport au bâti principal.
- 6.4.** Les annexes isolées (annexes, remises, les garages individuels ou en bande,) devront s'implanter en 2^{ème} ligne par rapport à la façade sur rue, avec 2 mètres minimum de recul.
- 6.5.** Les garages respecteront les dispositions du cahier des normes de stationnement.

UA ARTICLE 7.- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. DANS LA BANDE DE 15 METRES, compter à partir de l'alignement, éventuellement augmenté de la marge de recul des bâtiments (alignement de fait) :**

7.1.1. Par rapport aux limites latérales

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, à l'exception du bâti le long du Quai Vallet, lorsque le terrain présente un linéaire sur la voie supérieure à 20 mètres ou lorsque la morphologie du bâti environnant le justifie (fenêtre en pignon, par exemple), les constructions édifiées en façade de la voie pourront être autorisées à s'accoler à l'une seulement des deux limites séparatives latérales à condition de respecter la règle $D_{\text{mini}} = H/2$ avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'autre limite latérale (D étant la distance entre les constructions et la limite parcellaire, H étant la hauteur de la construction).

7.1.2. Par rapport au fond de parcelle

Les constructions sont autorisées :

1. Sur limite :

- Lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite de fond de parcelle, une construction ou un mur en bon état permettant l'adossement, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser.
- lorsque la construction ne dépasse pas en limite une hauteur de 3 mètres par rapport au terrain naturel et observe la règle $H_{\max i}=2D+3m$ (H étant la hauteur d'un point de la construction et D étant la distance de ce point, par rapport à la limite de propriété).

2. Les constructions non jointives à la limite de fond de parcelle respecteront une distance $D_{\min i}=H/2$ avec un minimum de 3 mètres (H étant la hauteur totale de la construction, D étant la distance de cette construction avec la limite parcellaire).

7.2. AU-DELA DE LA BANDE DE 15 METRES, éventuellement augmentée de la marge de recul (alignement de fait).

7.2.1. Les constructions pourront être implantées le long des limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de constructions n'excédant pas 3 mètres de hauteur en limites par rapport au terrain naturel et observant la règle $H_{\max i}=2D+3m$ (H étant la hauteur d'un point de la construction et D étant la distance de ce point par rapport à la limite de propriété).
- lorsqu'il existe déjà sur le fond voisin en limite séparative une construction ou un mur en bon état permettant l'adossement, d'une hauteur égale ou supérieure à celle du bâtiment à réaliser.

- 7.2.2. Sont également autorisées d'autres constructions à condition qu'elles soient écartées des limites séparatives d'une distance minimum égale à $D=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H étant la hauteur totale de la construction et D étant la distance de cette construction par rapport à la limite parcellaire).

7.3. A l'exception du Quai Vallet, d'autres implantations pourront être autorisées pour les projets de construction intéressant la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble.

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

On observera entre deux bâtiments non contigus le prospect $D=(H+h)/2$, (H et h étant les hauteurs respectives des bâtiments).

Si l'un des deux est sans étage et à usage de garage ou annexe, la règle du prospect devient $D=h$ (h étant la hauteur de ce garage ou annexe).

Dans tous les cas, un recul minimum de 3 m devra être observé.

UA ARTICLE 9.- EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum.

UA ARTICLE 10.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. HAUTEUR RELATIVE

Néant.

10.2. HAUTEUR ABSOLUE

10.2.1. Prescriptions applicables à l'exception du secteur UAv.

La hauteur maximum autorisée est de R+5 : rez-de-chaussée + 5 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait) avec possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles habitables.

Les rez-de-chaussée commerciaux ne pourront pas dépasser une hauteur de 4,50 mètres.

10.2.2. Prescriptions applicables au secteur UAv

La hauteur maximum autorisée est de R+3 : rez-de-chaussée + 3 niveaux d'étages droits (avec ou sans retrait) avec la possibilité de réaliser un ou plusieurs niveaux de combles habitables.

Les rez-de-chaussée commerciaux ne pourront pas dépasser une hauteur de 4,5 mètres.

10.3. HAUTEURS MINIMALES

Les dispositions ne s'appliquent qu'aux façades sur rue des bâtiments édifiés en première ligne.

La hauteur ne peut être inférieure de plus de 1 niveau par rapport à celle du plus bas des 2 immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie, ni inférieure à 6 m (à l'égout du toit).

Le long du Quai Vallet, dans le cadre de la restructuration complète d'une unité foncière, la hauteur minimale autorisée est de R+2 (étages droits) avec possibilité de réaliser des combles habitables.

Dans le cas de droit de vue existant, la construction pourra être exemptée des prescriptions énoncées ci-dessus à condition de s'approcher au maximum des hauteurs minimales.

UA ARTICLE 11.- ASPECT EXTERIEUR

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales.

UA ARTICLE 12.- STATIONNEMENT DES VEHICULES

Règles édictées par le Cahier des normes de stationnement.

UA ARTICLE 13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1.** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des accès aux stationnements devront être traités en espaces plantés.
- 13.2.** Les aires de stationnement découvertes seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places (minimum 1 arbre).
- 13.3.** Dans le cas de garages en sous-sol sous dalle, la dalle devra être traitée en espace planté (épaisseur minimum de terre végétale sous plantation : 60 cm drain compris).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES

UA ARTICLE 14.- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé