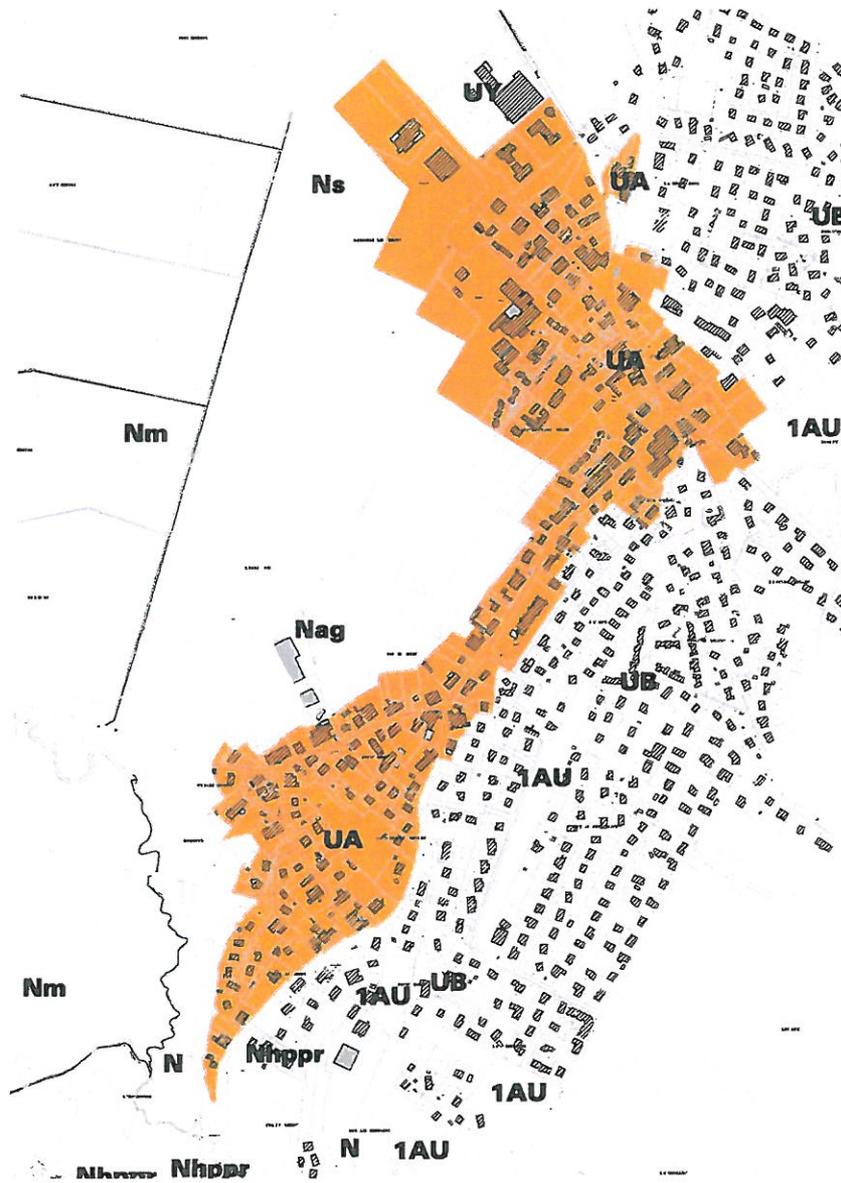


Conformément à l'article 7 du même décret « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique donc elles ont connaissance ».

# **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA



### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UA** correspond aux centres urbains anciens de Saône et de Petit Saône.

La vocation principale de cette zone est l'accueil de l'habitat, des équipements correspondants, des activités commerciales, de services et artisanales ou industrielles non nuisantes. La mixité urbaine est favorisée.

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

---

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles
- Les dépôts de ferrailles et de vieux matériaux
- les campings et les caravanings
- le stationnement de caravanes isolées

De plus, sont interdits toute construction dans le fond des dolines ainsi que le remblaiement ou le comblement des dolines.

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

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

**1/** 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'ils 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.

**2/** 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.

**3/** 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

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

---

### **ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES**

#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne une voie de desserte sur 1 fond de ses voisins et dans les conditions fixées par l'article 682 modifié du Code Civil.

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 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il pourra être exigé un recul du portail d'entrée par rapport à

l'alignement lorsque cela apparaît nécessaire au regard de la sécurité quant à la circulation sur la voirie desservant la parcelle.

## 2. Voirie ouverte à la circulation

Toute voie nouvelle non figurée au Plan Local d'Urbanisme devra avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

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

## **ARTICLE UA 4 - RESEAUX**

### 1. Eau

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

### 2. Assainissement

#### Eaux usées domestiques

Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.

#### Eaux usées non domestiques :

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Dans les secteurs d'assainissement autonome prévus par le zonage d'assainissement, à défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être réalisé.

#### 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. 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. Réseaux secs

Les branchements privés des lignes électriques, de téléphone et de télédiffusion, ainsi que tous les réseaux secs, doivent être enterrés.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1** – Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer. Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

**2** – L'implantation par rapport aux voies internes des opérations groupées ou des lotissements est libre.

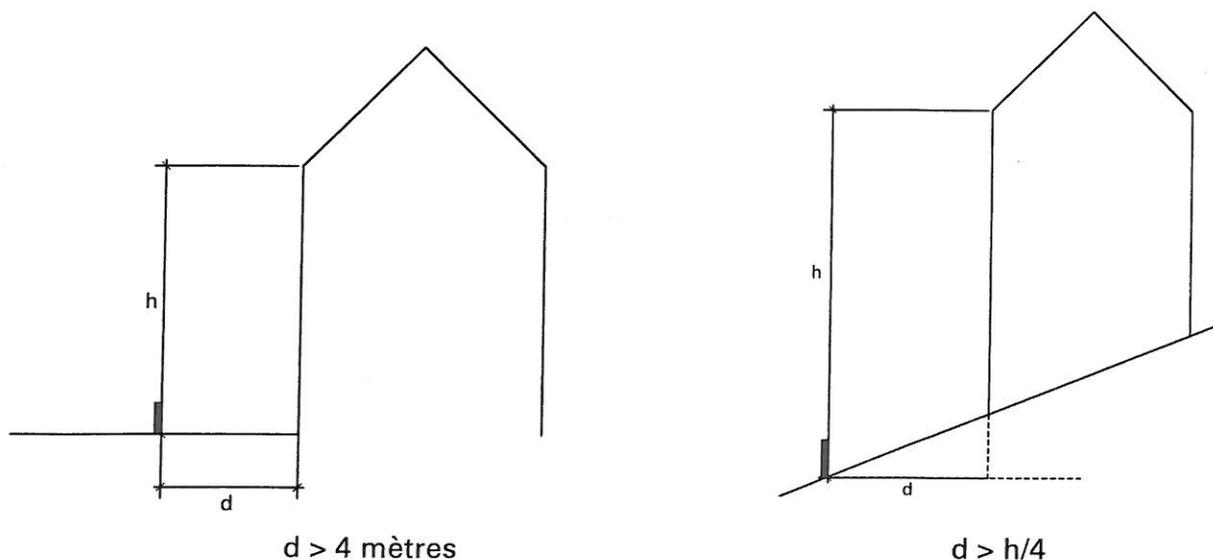
Des reculs supérieurs peuvent être imposés notamment au débouché des voies d'accès et aux carrefours de voies publiques de manière à dégager la visibilité.

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

- Lorsque la majorité des constructions existantes est implantée à l'alignement ou au moins en recul de moins de 5 mètres, les constructions nouvelles peuvent être sensiblement alignées sur les constructions existantes.
- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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 d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.



Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

**1** / à l'intérieur d'une bande de 16 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue :

- La construction de bâtiments joignant la limite parcellaire latérale: est autorisée

**2** / au delà d'une bande de 16 mètres de profondeur à partir de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue :

- La construction d'un bâtiment dont la hauteur à l'égout du toit en limite séparative ne dépasse pas 4 mètres. Dans la bande de recul de 4 mètres, cette construction est obligatoirement couverte d'un toit dont la pente, au maximum de 45°, est perpendiculaire à la limite séparative.
- La construction simultanée de deux bâtiments sur la limite entre leur deux parcelles d'implantation.
- La construction contre un bâtiment déjà existant implanté sur la limite séparative de la parcelle voisine.
- Dans le cas de l'implantation par rapport aux voies internes des opérations groupées ou des lotissements.

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

- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

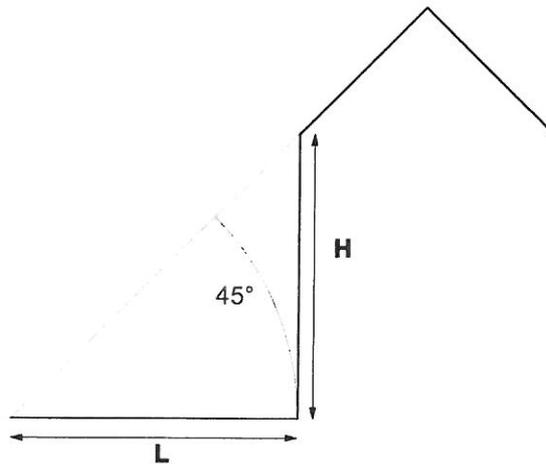
### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative au-dessus de laquelle seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'ascenseurs, chaufferies, etc ... ).

#### **1 - Hauteur par rapport à la largeur des voies**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points ( $H = L$ ), le bâtiment devant ensuite s'incorporer à l'intérieur d'un angle de 45°.

S'il existe l'obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.



H est égale ou inférieur à L

## **2 - Limitation absolue de la hauteur des constructions**

La hauteur des constructions mesurée au faîte du toit ne peut excéder 12 mètres ni être inférieure à 8 mètres, exception faite pour les annexes implantées en limites séparatives suivant les conditions définies à l'article UA7.

Cette hauteur, minimum ou maximum, pourra être dépassée pour aligner le faîtage et l'égout de la toiture sur celui d'une des constructions voisines.

La règle de hauteur minimum peut ne pas être respectée pour les annexes dont la surface d'emprise au sol ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et pour les constructions servant au stationnement des véhicules.

### **Dispositions particulières**

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne peut excéder celle de la construction existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics,

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

### **Forme**

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

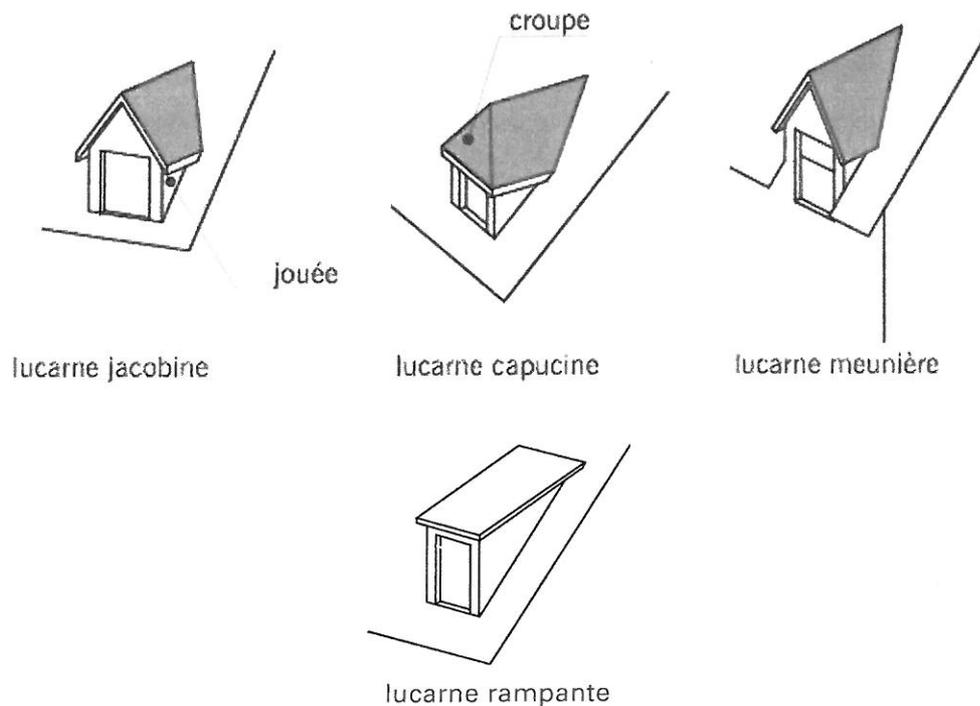
### **Toiture**

- la toiture des bâtiments principaux sera constituée au moins 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
- la pente des toits des bâtiments principaux sera supérieure à 70%. (soit 35°)
- Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte brun-rouge, nuancé ou vieilli.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières ; ainsi que les lucarnes rampantes...



### **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.
- Les façades doivent présenter respecter des couleurs proches du nuancier reproduit ci-dessous:



Dans le cas de bardage bois celui-ci pourra présenter une teinte bois naturelle..

## **Annexes**

Les annexes devront être traitées en harmonie avec le bâtiment principal

## **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 de performances énergétiques et environnementales**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de bonnes 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 UA 12 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques.

Pour des constructions à usage **d'habitation**, il devra être prévu :

- deux places de stationnement pour toute surface inférieure à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- et, par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, au-delà des premiers 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement

supplémentaire.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de la réhabilitation de logements existants sans création de nouveaux logements.

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

Pour **les autres constructions**, ces espaces doivent être suffisants pour assurer le stationnement correspondant aux besoins du bâtiment ainsi que l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerces de proximité.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs : il n'est pas fixé de normes.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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.

Les aires de stationnement, ainsi que les espaces libres de toutes constructions, autres que pelouses et jardins, doivent être plantés.

En cas de constructions à usage d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il pourra être imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un filtre.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.