

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à caractère ancien, principalement affectée à l'habitation, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui en matière d'aspect, de pollutions, de bruit et autres nuisances, sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation et concourent à l'équipement de la commune.

Elle est concernée par des vestiges archéologiques. A ce titre, l'application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en oeuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Cultures - Service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie - 21000 Dijon - Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

Elle comporte un secteur UAi où les sous-sols sont interdits en raison des risques de remontées d'eau liées à l'Albane.

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

Rappels.

1 - Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

- L'édification de clôtures, autres que celles liées à des activités agricoles.
- Les installations et travaux divers, conformément aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage ou du bâti identifié et localisé dans le P.L.U. en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

2 - Les espaces boisés non classés au Plan Local d'Urbanisme restent soumis aux dispositions du Code Forestier, notamment en ce qui concerne le défrichement.

3 - L'article L.123-1 alinéa 7 et l'article R.123-18 (II,6) du Code de l'Urbanisme s'appliquent à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est soumis à autorisation préalable en zone UA.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 - les constructions agricoles nouvelles,
- 2 - les caravanes isolées et les aires de stationnements des caravanes,
- 3 - les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- 4 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,

5 - les parcs d'attractions ouverts au public,

6 - les dépôts de véhicules désaffectés,

7 - les terrains affectés au garage collectif de caravanes, excepté pour les bâtiments agricoles existants lors d'un changement de vocation,

8 - les carrières,

9 - les installations classées pour l'environnement soumises à autorisation,

10 - les constructions à destination d'entrepôts,

11 - les constructions à destination industrielle,

En secteur UAi, sont interdits également les sous-sols enterrés.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont notamment autorisées :

- Les extensions, dans la limite de 50% de la SHON à la date d'approbation de la révision du PLU, et la transformation des exploitations agricoles et des installations classées pour l'environnement soumises à autorisation.

- Les activités économiques ou de services, non mentionnées à l'article 1, à condition d'être compatible avec un quartier d'habitations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

2.1 - Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies et passages doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance de l'opération.

2.2 - Les impasses privées doivent comporter à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

2.1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2 - Eaux pluviales.

2.2.1 Des dispositifs d'infiltration adaptés au terrain et à l'opération ou des dispositifs de récupération des eaux de pluie dans des installations enterrées sont autorisés et même recommandés sur la parcelle afin de soulager le réseau collecteur. En cas d'impossibilité technique ou si la nature du sol ne permet pas l'infiltration et lorsqu'il existe un réseau d'assainissement de type séparatif, les aménagements réalisés sur le terrain pourront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des dites eaux.

2.2.2 En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux 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 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est obligatoire sauf impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

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

1 - Pour l'application des règles édictées au § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ..),
- lucarne intéressant au plus 10% de la longueur de façade,
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

2 - Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit dans la continuité des bâtiments limitrophes pour assurer la continuité de l'aspect architectural.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - Lors de la détermination de la marge d'isolement définie au § 2 ci-après, ne sont pas prises en compte constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres super structures dépassant de la toiture (chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc..),
- toutes saillies inférieures ou égales à 1,20 m par rapport au mur de façade.

2 - Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative, excepté pour les bassins des piscines où un recul de 4 m est imposé.
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

3 - Les constructions annexes autres que les piscines sont autorisées en limite séparative si elles s'appuient à une construction existante déjà implantée en limite sur le fond voisin, ou à condition que leur hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 2,50 m sur la limite séparative.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

1 - Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- . soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- . soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1 m au-dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

2 - La hauteur des constructions principales devra respecter la hauteur moyenne constatée sur l'ensemble du bâti existant de la rue dans laquelle le projet s'inscrit.

3 - La hauteur des bâtiments et installations agricoles ne doit pas excéder la hauteur moyenne constatée sur l'ensemble du bâti existant du secteur dans lequel le projet s'inscrit.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

1.1 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

1.2 - Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.

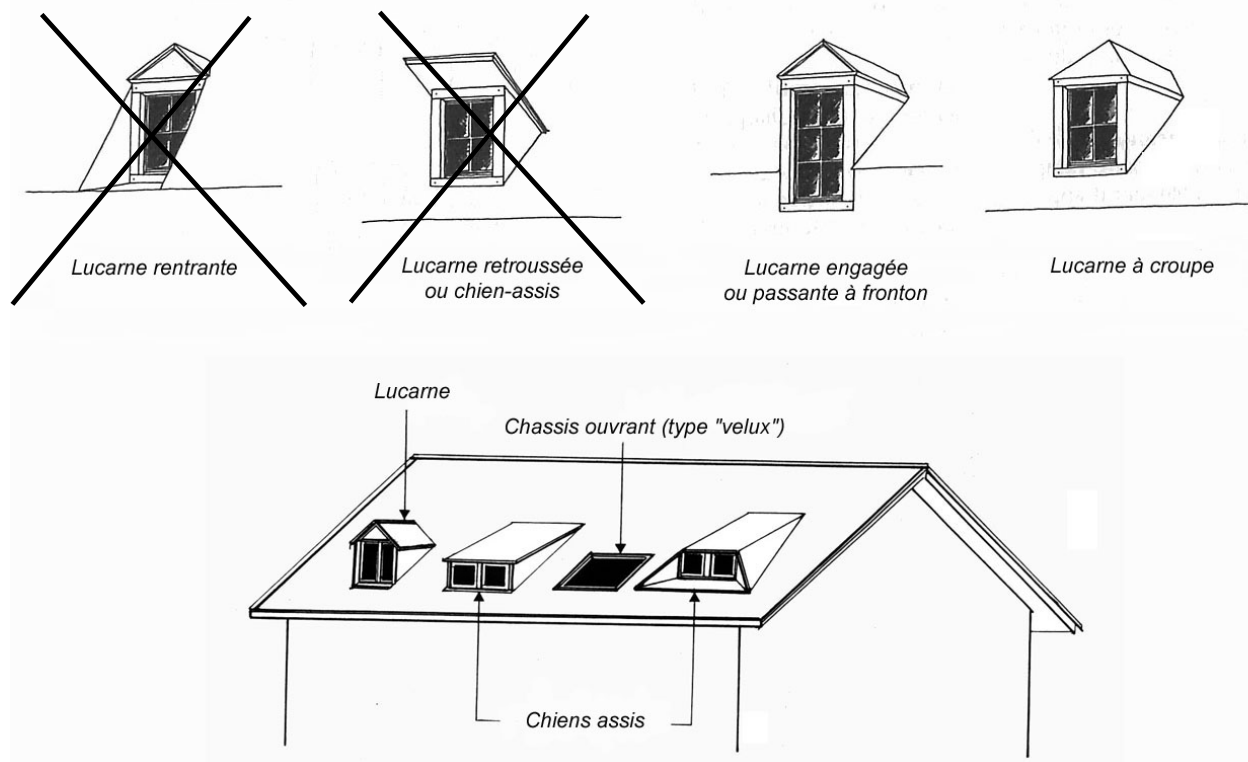
2.1 - Formes de toitures.

La couverture des bâtiments sera réalisée au moyen de toitures à deux pentes obligatoirement. Les demi-croupes sont néanmoins autorisées. La pente des bâtiments principaux sera comprise entre 34° et 45°. Les extensions de bâtiments existants pourront être réalisées selon la pente du toit qu'ils présentent actuellement.

Les toitures terrasses ne pourront être admises que dans la mesure où elles se composeront harmonieusement avec l'ensemble existant ou à créer.

Les ouvertures de toitures sont autorisées. Les lucarnes passantes à croupe et le châssis ouvrant (type "velux") sont autorisés.

Le schéma suivant illustre les types de lucarnes autorisés et interdits.



Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis et dépendances et les hangars agricoles dans la mesure où ils viendront s'adosser à une construction existante.

Les débords de toiture en pignon sont limités à un chevron de rive ou à une tuile de rive.

2.2 - Matériaux de toitures.

Les matériaux de toiture des bâtiments principaux sont :

- les tuiles plates,
- les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,

Les couleurs des toitures sont obligatoirement : .

- de teinte terre cuite vieillie nuancée

Les bâtiments actuellement recouverts en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les toitures des annexes et des vérandas, quel que soit le matériau de couverture utilisé, devront rappeler les formes et les couleurs des matériaux traditionnels.

Il est possible d'intégrer dans les toitures des capteurs thermiques pour l'eau chaude sanitaire et photovoltaïques pour la production d'électricité. Ils seront intégrés dans les toitures en respectant l'environnement.

3 - Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel du bâti existant ainsi que les contrastes, dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. L'emploi du blanc pur est interdit

Les volets seront, de préférence, pleins ou persiennés. Les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport à la façade.

Les ouvrages (volets, portails et clôtures) seront de préférence en matériau traditionnel et non en PVC.

4 - Clôtures.

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Les murs séparatifs en pierre ou enduits devront être traités dans le même esprit que la façade principale.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples.

Les clôtures sur espaces publics, à l'alignement, d'une hauteur comprise entre 1,30 m et 2,00 m seront réalisées soit :

- au moyen d'un mur de pierre,
- au moyen d'un mur de maçonnerie enduite (les enduits étant traités dans le même esprit que la façade principale),
- au moyen d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie en remplacement d'un dispositif existant,
- au moyen d'un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m surmonté par un grillage doublé éventuellement d'une haie vive d'espèces locales à port libre.

Les portails seront exécutés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical soit en matériau présentant les mêmes aspects. Les portails en PVC blancs sont interdits.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et piétons.

5 - Divers.

Dans le cadre de la restauration, on prendra soin de :

- conserver apparentes les pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches,...) ; les enduits seront arrêtés régulièrement sur leur pourtour,
- ne pas modifier les proportions de percements des façades ; il faudra se référer aux modules des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges),
- respecter les proportions du bâtiment et la pente du toit en cas d'extension,
- conserver ou remplacer à l'identique les menuiseries anciennes ou d'utiliser des matériaux de mêmes aspects et couleurs,
- utiliser, sur rue, des volets pleins à traverses sans écharpe, soit persiennes, soit intérieurs à panneaux.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.

Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée,...), soit dans une courette entourée de bâtiments.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations prévues (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ..), doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques.

2 - Il est exigé au minimum,

2.1 - pour les constructions nouvelles à destination d'habitation : 2 places couvertes ou non par logement.

2.2 - pour les créations de logements dans le bâti existant : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - pour les autres constructions à usage d'activités ou de commerces, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

3 - Modalités d'application : La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

4 - En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fasse réaliser les dites places.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

1 - Définition

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces plantés, engazonnés, etc. ...) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau, piscines, etc. ...).

Par contre, n'entrent pas dans les espaces libres les voies de circulation non réservées exclusivement aux piétons.

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations

2.1 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.2 - Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

2.3 - Les éléments remarquables du paysage repérés sur les pièces graphiques seront préservés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de COS.