

CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Ce règlement s'applique :

- aux zones d'habitation qui font le lien entre la zone d'habitat collectif de Saint Pantaléon et la ville ancienne,
- aux faubourgs (de Pont l'Evêque, de Saint Symphorien, de l'Orme...)
- aux lotissements déjà construits ou en cours dans la zone d'habitat collectif de Saint Pantaléon,
- aux hameaux de Fragny, de la Verrerie et de Couhard.

Cette zone est destinée à organiser le développement urbain essentiellement sous forme d'habitat individuel pour assurer les transitions entre les zones de densités différentes.

La zone **UE b** correspond à des zones faiblement urbanisées dans lesquelles le développement des constructions est limité en fonction des capacités des équipements existants. Ces zones ne sont pas desservies par un réseau d'assainissement collectif.

La zone **UE c** est destinée à recevoir une urbanisation dans le cadre d'opérations modérées d'aménagement d'ensemble telles que des constructions à usage d'habitation sous forme d'habitat individuel ou d'habitat en petit collectif.

Les zones UE i et UE bi correspondent à des terrains déjà bâtis, mais situés dans le lit d'inondation de l'Arroux.

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

RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

La dissimulation ou la destruction des vestiges anciens découverts à l'occasion de travaux sont interdites. Déclaration doit en être faite immédiatement à l'Architecte des Bâtiments de France, ou s'agissant de vestiges archéologiques, au Service Régional de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1. la création des installations classées soumises à autorisation, à l'exception des installations liées au Chauffage Urbain d'Autun,
2. les installations et travaux divers prévus au c) de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des fouilles archéologiques,

3. l'aménagement de terrains de camping,
4. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
5. les ouvertures de carrières.

Dans les zones **UE b** sont interdites les constructions autres que les maisons individuelles et leurs annexes, hormis l'extension mesurée des bâtiments existants.

Dans les zones **UE c**, sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas admises dans l'article 2.

Dans les zones UE i et UE bi sont interdites toutes constructions, sauf s'il s'agit de la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette, en cas de destruction par sinistre.

ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles mentionnées à l'article 1, les constructions de toute destination sont admises, aux conditions suivantes :

- ❖ que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de nuisance ni de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- ❖ 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 l'insertion dans l'environnement, l'impact visuel des bâtiments et le traitement des accès et abords soient particulièrement étudiés.

En zone **UE c**, seules les constructions à destination d'habitation sont autorisées.

En outre, dans les sites archéologiques définis par le Service Régional de l'Archéologie (conformément au plan annexé au présent P.L.U.), leur réalisation ne devra pas compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (consultation du Service Régional de l'Archéologie).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, et de la défense contre l'incendie.
3. les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- dégager la visibilité vers la voie,
 - permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie
4. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes. Par ailleurs, il convient d'assurer la protection du réseau public d'eau potable contre les phénomènes de retour par l'installation de disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable ou de clapets anti-retour agréés conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et sous le contrôle de la compagnie fermière.

2- Assainissement

2.1 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.2 - Rejet industriel

L'évacuation des eaux usées des établissements industriels dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau, en application de l'article L. 1331.10 du Code de la Santé Publique et sous réserve de la compatibilité avec les capacités de la station d'épuration.

En zone UE b :

2.1.1 - Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autonomes répondant aux prescriptions en vigueur, à savoir celles de l'arrêté du 06 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

L'installation devra être raccordable au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

2.2.1. - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire d'obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3- Electricité, téléphone et câblage

La mise en souterrain des réseaux est imposée.

En zone UE b lorsque les immeubles présentent un intérêt architectural secondaire, ils pourront être établis en câbles dissimulés le long des façades.

Les traversées des rues devront être, dans tous les cas, souterraines.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTEES.

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

- 1- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m de l'alignement des voies.
- 2- Cette règle ne devra pas être exigée lorsqu'il s'agira d'agrandissements de bâtiments d'habitation existants nécessités par la mise aux normes minimales d'habitabilité (création de cuisine, WC, salle d'eau, chaufferie) et par la construction de garages correspondant aux besoins des habitations. Dans ces cas, on pourra s'en tenir au recul défini par le bâtiment existant.
- 3- De même, dans les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, toute liberté est laissée en ce qui concerne l'implantation des constructions le long des places et cheminements piétonniers et autour des placettes aménagées à l'extrémité des voies en impasse.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 trois mètres.

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

Une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux constructions non contiguës sur un même terrain.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Elle est fixée à 0,40 en zone **UE c**.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des bâtiments du Chauffage Urbain d'Autun, la hauteur des constructions, mesurées à l'égout du toit, au milieu de la façade et à partir du sol naturel, est limitée à 7 mètres dans l'ensemble de la zone. Pour les toits à la Mansart, cette hauteur sera mesurée à la ligne de bris.

L'insertion du projet dans le milieu bâti devra être particulièrement étudiée. Les hauteurs moyennes environnantes seront notamment prises en compte.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - DISCIPLINE D'ARCHITECTURE

Il est interdit de détruire ou de déplacer hors du cadre originel des éléments d'architecture et de décoration intérieurs et extérieurs tels que les escaliers, rampes, limons, encorbellements, lambris, vantaux de portes, cheminées, motifs sculptés à caractère historique ou artistique.

Sur l'ensemble de la zone les constructions devront être de qualité et respecter les principes suivants :

- Harmonie des volumes
- Simplicité des formes, y compris pour les ouvertures
- Unité d'aspect et de matériaux en harmonie de couleurs non violentes
- Accord avec les constructions avoisinantes existantes

1- Matériaux

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, moellons de béton ou briques creuses...
- la construction de plus de deux portails d'accès à des garages ou place de stationnement sur la même façade à usage d'habitation,
- les soubassement, bandeaux, retours de pignons, parties de façade d'une couleur ou d'un matériau différent de l'ensemble des façades de la construction.

2- Locaux et annexes

La construction doit comporter tous les locaux annexes qui constituent les prolongements normaux de l'utilisation des immeubles principaux tels que caves et remises de cycles et voitures d'enfants pour l'habitation, dépôts pour les livraisons, approvisionnement liés aux activités diverses et stockage des conteneurs à ordures ménagères.

Cette disposition vise tout particulièrement le stockage des emballages vides des commerces qui ne peut être admis à l'extérieur des parties bâties ou contre une façade d'immeuble si le stock est visible de l'extérieur de la parcelle ou à partir des baies des immeubles voisins.

Les garages devront être incorporés ou attenants à l'habitation individuelle et en harmonie avec elle.

Toutefois, un garage non accolé à l'habitation pourra être accordé sur dérogation et si seulement si :

- une construction accolée porterait atteinte à l'aspect architectural du bâtiment principal et de son environnement
- aucune autre alternative technique n'est envisageable.

3- Les clôtures

Elles devront être traitées de préférence en haies vives n'excédant pas 1,50 m de hauteur.

Les portails et portes d'entrée aux propriétés seront traités en bois ou métal peint de couleurs non vives ; ils ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des immeubles ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- La surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors œuvre nette ; elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial
- 50 % pour les autres activités
- 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation.

3- Pour les équipements suivants, les normes à appliquer sont :

- Lycées et C.E.S. : 1 place de stationnement pour 20 élèves
- Ecoles primaires : 1 place par classe + 1 place pour emploi administratif
- Hôtels et restaurants : 9 places de stationnement pour 10 chambres + 3 places pour 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules. La surface traitée représentera au moins 10 % de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette).

2- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements.

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

4- Dans les lotissements, les espaces verts communs à tous les lots adaptés aux caractéristiques du lotissement, pourront être exigés.

Dans les espaces boisés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les demandes de défrichement sont irrecevables.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone **UE c**, le COS est de : 0,70.