

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I UD

Ce règlement s'applique à des zones péri-centrales d'habitat, peu homogènes, du quartier de Saint-Andoche et de la Croix-Verte.

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 442.2 et suivants 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 I UD 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

1. La création des installations classées soumises à autorisation,
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.

ARTICLE I UD 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 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 I UD 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 les 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 I UD 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.

3. Electricité, téléphone et câblage

La mise en souterrain des réseaux est imposée.

ARTICLE I UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTEES.

ARTICLE I UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le long des voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.
2. En ce qui concerne le secteur à l'Ouest du Faubourg Saint-Andoche, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 46.
3. Le long de la voie S.N.C.F., les constructions devront respecter le recul imposé par les servitudes relatives aux voies de chemin de fer, conformément à la loi du 15 Juillet 1845.
4. Ces règles ne seront pas exigées lorsqu'il s'agira d'agrandissement de bâtiments d'habitation existants nécessités par la mise aux normes minimale d'habitabilité (création de cuisine, WX, 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.

ARTICLE I UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte 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 I UD 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 I UD 9 – EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTEE.

ARTICLE I UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout du toit, au milieu de la façade et à partir du sol naturel, est limité à 9 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 I UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

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 places de stationnement sur la même façade à usage d'habitation,
- Les soubassements, bandeaux, retours de pignons, parties de façades d'une couleur ou d'un matériau différents de l'ensemble des façades de la construction.

2. Locaux 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, approvisionnements 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 peuvent 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 si et 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.

ARTICLE I UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou des 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
 - 30 % pour les autres activités
 - 1,5 place 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 par emploi administratif
 - *Hôtels et restaurants* : 9 places de stationnement pour 10 chambres + 3 places pour 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE I UD 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, des espaces verts communs à tous les lots adaptés aux caractéristiques du lotissement, pourront être exigés.

SECTION III – IMPOSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé, sauf dans le cas d'une construction à vocation commerciale. Le C.O.S. est alors fixé à 0,50.