

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Ce règlement s'applique à la zone centrale dense de la Ville, datant du XIXème et de la première moitié du XXème siècle, qui entoure le Secteur Sauvegardé. Cette zone dont le développement est postérieur à celui du centre et du quartier Marchaux, est moins homogène et comprend de l'habitat collectif et quelques équipements, notamment le centre commercial Leclerc.

Cette zone d'habitat est vouée à garder son caractère de transition entre le centre ancien et le quartier de développement actuel.

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.

La conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (consultation du Service Régional de l'Archéologie).

ARTICLE UB 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 UB 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 UB 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 UB 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 subordonné 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. Toutefois, pour les immeubles d'intérêt architectural secondaire, ils pourront être établis en câbles dissimilés le long des façades. Les traversées de rues devront être dans tous les cas souterraines.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTEES.

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

1. Le long des voies suivantes, les constructions respecteront l'alignement actuel, sans marge de recul :
 - Rue de la République, côté sud, depuis la rue du Faubourg saint Andoche jusqu'à la rue de Paris,
 - Rue de la Grange-Vertu,
 - Rue Bernard Renault,
 - Rue Pernelle,
 - Rue Eumène
 - Rue du Faubourg Saint-Andoche,
 - Rue de la Grille,
 - Avenue Charles de Gaulle,
 - Rue de Paris, depuis la rue de la République jusqu'au carrefour rue des Pierres Chatillon et de Dijon.
2. Le long de la voie S.N.C.F. les constructions devront respectées le recul imposé par les servitudes relatives aux voies de chemin de fer, conformément à la loi du 15 Juillet 1845.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Si les constructions adjacentes sont en ordre continu, la construction se fera d'une limite latérale à l'autre,
2. Si les constructions adjacentes ne sont pas en ordre continu, on appliquera la règle suivante : 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 UB 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 UB 9 – EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTEE.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. En bordure des voies, la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, au milieu de la façade et depuis le sol naturel, ne devra pas excéder 12 mètres. Pour les toits à la Mansart, cette hauteur sera mesurée à la ligne de bris.
2. Quand un immeuble ancien bas se trouve sur rue entre deux immeubles plus hauts, il peut être surélevé, sous réserve que :
 - L'immeuble existant ne soit pas dénaturé par la surélévation,
 - L'aspect de la rue ne soit pas sensiblement modifié.
3. Le projet devra avoir une bonne insertion dans le milieu bâti existant. Il devra notamment tenir compte des hauteurs moyennes environnantes.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – DISCIPLINE D'ARCHITECTURE

L'épaisseur des immeubles ne devra pas être inférieure à 7 mètre.

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...

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.

ARTICLE UB 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 :
 - 40 % pour les constructions à usage commercial,
 - 40 % pour les autres activités,
 - 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation.
3. Si la configuration des parcelles ne permet pas d'établir le nombre de places et de surfaces de stationnement indiquées ci-dessus, le complément d'équipement sera constitué par des aires de stationnement situées à la périphérie du secteur.

Le constructeur devra faire la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ce complément d'équipement.

4. 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 + places pour 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UB 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). Cette surface devra être accessible aux piétons.
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.

<h3>SECTION III – IMPOSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</h3>
--

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.