

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB recouvre les parties les plus anciennes et les plus denses des faubourgs immédiatement en contact avec le centre ville.

La zone UB est incluse dans le Site Patrimonial Remarquable. La zone UB est impactée par les secteurs SU1, SU2 et SU3 de l'AVAP (voir document graphique du PLU avec report des secteurs de l'AVAP). Dans la zone UB, pour les éléments patrimoniaux identifiés par l'AVAP et pour les autres éléments implantés dans le secteur SU1, SU2 ou SU3 de l'AVAP, les prescriptions de l'AVAP sont applicables en sus des règles non contradictoires du PLU.

Elle comprend :

Le secteur UBa à vocation touristique et hôtelière, impactée par le secteur SU3 de l'AVAP.

Le secteur UBj comporte des prescriptions particulières liées à la zone inondable de la Dheune. Il est impacté par les secteurs SU1 et SU2 de l'AVAP

La zone UB comporte une bande de bruit de 100 mètres de part et d'autre de la RD906, et de 300 mètres de large de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon-Marseille (arrêté préfectoral n° 99-1822-2-2 du 9 juin 1999 : classement sonore des infrastructures de transports terrestres).

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures et les travaux sur les clôtures existantes sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 422.2 du Code de l'Urbanisme,
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - Les démolitions sont soumises aux permis de démolir en application de l'article L 430.1c du Code de l'Urbanisme (site inscrit de la côte chalonnaise).
- 4 – Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 5 - Au terme de la loi du 27 Septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie 39 rue Vannerie 21000 DIJON - tél 03 80 72 53 16 ou 03 80 72 53 18
- 6 - En application de l'article R111.3.2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 Février 1986, les permis de construire ou 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 Culturelles - Service Régional de l'Archéologie.
- 7 – Il est interdit d'extraire, à moins de 11,70 m de la limite des bords du canal du Centre des terres, sables et autres matériaux en application de l'article 28-6° du Code du Domaine Public Fluvial. Tout travail, toute prise d'eau sur le domaine public fluvial ne peut être exécuté ou pratiqué sans autorisation du service gestionnaire : Direction Départementale de l'Equipement – Voies Navigables de France – subdivision navigation BP 180 71307 Montceau les Mines Cedex. Tél 03 85 67 90 50.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappel :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. Sont interdits :

- l'aménagement de terrains de camping,

- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes, les stationnements de caravanes isolées, et les habitations légères de loisirs,
- les entrepôts,
- les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules visés au paragraphe (b) de l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- les installations agricoles et forestières.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions particulières définies ci-dessous :

- Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles peuvent être soumises, sont admises à condition :
 - . qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - . qu'elles 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.
- Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- Dans les bandes de bruit liées à la RD 906 la RD981, et à la voie ferrée Paris Lyon Marseille, les nouvelles constructions devront faire l'objet de mesures de protection acoustique conformément à l'article L 111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitat.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard, (sous réserve évidemment de la conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone).

Sont autorisés, après étude hydraulique globale, les remblais ou déblais destinés à préserver les zones urbanisées des inondations, en secteur UBi.

- Dans le secteur UBi, le niveau de plancher habitable inférieur des constructions doit être situé au-dessus des plus hautes eaux connues.
- Dans le secteur UBi, conformément à l'atlas des zones inondables de la Dheune, seuls sont autorisés les remblais strictement nécessaires à la mise hors d'eau des bâtiments et de leurs accès, dont la dénivellation n'excède pas un mètre au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès sur la RN 6 est interdit.

2 - Voirie

Pour les voies existantes, ou à créer, dans le SPR, se conformer aux prescriptions du titre 3 de l'AVAP en secteur SU1, SU2 ou SU3, en fonction de la situation géographique du projet, en sus des prescriptions suivantes du PLU si elles ne sont pas contradictoires avec celles de l'AVAP.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les véhicules chargés de la collecte des déchets.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

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

Les établissements industriels ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique.

3 – Eaux pluviales

Toute construction ou installation à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

4 – Electricité et téléphone

Les réseaux électriques et téléphoniques doivent être enterrés dans la mesure du possible, sinon disposés en façade de façon à être dissimulés au mieux.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Non réglementées.

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

Pour l'implantation des constructions, se conformer aux prescriptions du titre 3 de l'AVAP en secteur SU1, SU2 ou SU3, en fonction de la situation géographique du projet, en sus des prescriptions suivantes du PLU si elles ne sont pas contradictoires avec celles de l'AVAP.

L'une au moins des constructions d'une même parcelle devra être implantée sur la limite d'emprise publique ou celle qui s'y substitue.

Les faitages dominants des constructions seront approximativement parallèles ou perpendiculaires à la direction de la limite d'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles.

Un retrait minimum de 35 mètres est exigé par rapport à l'axe de la voie ferrée Paris Lyon Marseille.

Les règles d'implantation par rapport aux voies ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

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

L'une au moins des constructions d'une même parcelle devra être implantée sur l'une au moins des limites séparatives latérales de la parcelle.

Par rapport aux autres limites séparatives, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, etc., postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc....) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (EDF, GDF, PTT, TDF, services de voirie).

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

Les bâtiments annexes dissociés du bâtiment principal seront obligatoirement séparés par une distance minimale de 3 m du bâtiment principal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour la hauteur maximum des constructions, se conformer aux prescriptions du titre 3 de l'AVAP en secteur SU1, SU2 ou SU3, en fonction de la situation géographique du projet, en sus des prescriptions suivantes du PLU si elles ne sont pas contradictoires avec celles de l'AVAP.

La hauteur maximum des constructions ne dépassera pas celle du bâtiment le plus haut de la rue. Une tolérance de 0,75 m en plus ou en moins par rapport aux bâtiments voisins sera acceptée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Zone UB

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer **en respectant les prescriptions de l'AVAP** et dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification. ~~et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de CHAGNY (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).~~

Volumétrie

En sus des dispositions de l'AVAP, les prescriptions suivantes, si elles ne sont pas contradictoires, sont applicables :

Les constructions doivent adopter une trame sensiblement orthogonale sous réserve des contraintes du parcellaire.

Les constructions doivent présenter le faitage dominant (ou la façade principale) parallèle ou perpendiculaire à la limite d'emprise publique ou aux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être adaptées à la morphologie du terrain naturel. Les talus autour des constructions sont interdits.

Les constructions édifiées à l'alignement sur la limite du domaine public devront respecter la volumétrie des constructions voisines par le rythme des façades, en cas de regroupement de parcelles, et par leur hauteur. La pente des toits sera supérieure à ~~80~~ 70 % et la hauteur à l'égout du toit devra respecter celles des constructions riveraines. ~~Pour les vérandas, la pente des toits pourra atteindre un minimum de 15 %.~~

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans avec égout sur rue. Les bâtiments d'angle ne devront pas laisser leur pignon apparent mais présenter une croupe ou un retour de versant sur l'alignement perpendiculaire. Les pignons sur rue sont interdits.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises ...) s'appuyant contre un mur ou un bâtiment plus haut et qui ne se situent pas à l'alignement sur emprise publique.

La pente du toit sera alors supérieure ou égale à 70%

~~Les toitures terrasses sont interdites.~~ Les toitures terrasses respecteront les dispositions de l'AVAP en fonction du secteur dans lesquelles elles se situent (SU1, SU2, SU3)

L'extension des constructions existantes doit s'inspirer des caractéristiques architecturales du bâtiment même si celles-ci ne correspondent pas aux présentes règles.

Couverture

En sus des dispositions de l'AVAP, les prescriptions suivantes, si elles ne sont pas contradictoires, sont applicables :

Les toits seront couverts de tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques petit moule (supérieur à 12,5 au mètre carré), à emboîtement, à condition qu'elles ne nécessitent pas de raccord en zinc. ~~Elles seront de teinte rouge nuancé foncé.~~

Les débords de toiture en pignons sont interdits.

Les souches de cheminée existantes et correspondant à l'origine de la construction devront être restaurées à l'identique. En cas de création on choisira une forte section rectangulaire ainsi qu'un couronnement en briques pleines et une implantation le plus proche possible du faîtage de la construction.

Ne seront conservées et restaurées que les souches correspondant à la construction d'origine.

L'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit de dimension rectangulaire étirée en hauteur implantés sur un pan de toiture non visible depuis l'espace public.

Les châssis de toiture ne devront pas dépasser 5% de la surface de la couverture considérée, et avoir des dimensions maximales ~~de 80x100cm~~ ~~78x98cm~~ ; ils seront de type "encastré", sans débord par rapport au plan de la couverture.

- Au moyen de lucarnes jacobines dont la largeur hors œuvre ne dépassera pas 1 m, couvertes à deux ou trois versants dont la pente sera identique à celle de la toiture principale. Celles-ci seront disposées en respectant l'ordonnancement des percements de façade.

Façades

En sus des dispositions de l'AVAP, les prescriptions suivantes, si elles ne sont pas contradictoires, sont applicables :

D'une manière générale, les façades neuves devront s'intégrer à l'architecture environnante.

Les parements extérieurs devront rappeler la teinte des constructions traditionnelles. ~~Les enduits seront talochés fins.~~

Les menuiseries extérieures seront peintes.

Pour les bâtiments industriels ou agricoles, les bardages peuvent être acceptés : bardages bois autoclavé ~~ou tôle~~, de teinte foncée, conformes au nuancier communal.

Les panneaux solaires ainsi que les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.

Restauration de façades traditionnelles :

En sus des dispositions de l'AVAP, les prescriptions suivantes, si elles ne sont pas contradictoires, sont applicables :

Percements : à conserver, ou rétablir en cas de transformation altérant l'état d'origine.

Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

Les fenêtres neuves doivent présenter exactement l'aspect extérieur des modèles anciens (division et proportions des carreaux, profils, section des montants) et les volets doivent être copiés sur des modèles traditionnels (à lamelles ou volets pleins). Les persiennes repliables peuvent être exceptionnellement autorisées en rez-de-chaussée.

Les portes d'entrée d'immeuble ou de garage seront réalisées en menuiserie traditionnelle à peindre.

En façades visibles depuis l'espace public, toutes les menuiseries extérieures (y compris volets et portes) doivent être peintes. Le bois apparent est exclu.

Les façades seront traitées au moyen d'un enduit à base de chaux naturelle prêt à l'emploi ou traditionnel, taloché fin, affleurant progressivement la surface des pierres taillées d'encadrement de baies. Les enduits seront de teinte non claire, conformes au nuancier communal.

Les baies seront encadrées d'un bandeau régulier peint dans un ton assorti à la façade y compris le retour de tableau.

Les gardes corps : à créer ou à remplacer devront s'inspirer des modèles anciens (serrurerie en fers pleins).

Façades commerciales

En sus des dispositions de l'AVAP, les prescriptions suivantes, si elles ne sont pas contradictoires, sont applicables :

Zone UB

Les devantures de magasin tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant. Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du R.D.C. ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc ...)

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont interdits.

Clôtures

En sus des dispositions de l'AVAP, les prescriptions suivantes, si elles ne sont pas contradictoires, sont applicables :

Les clôtures seront :

soit, uniquement en SU2 ou SU3, composées :

- soit d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois) sans soubassement apparent, doublé d'une haie vive d'essence régionale. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser deux mètres.

soit, en SU1 ou SU2 ou SU3, réalisées :

- d'un mur en pierres d'une hauteur maximum de 2,00 m et minimum de 1,50 m. L'épaisseur du mur sera visuellement de 40 cm.
- d'un mur bahut en pierres de 40 cm d'épaisseur, d'une hauteur de 0,60 m minimum surmonté d'une grille métallique de fer rond ou demi rond peinte inspirée des modèles traditionnels.

~~— Soit d'un mur de maçonnerie de 30 cm d'épaisseur, enduit au mortier de chaux dans un ton assorti à la façade, non recouvert de grille ou grillage, couvert de tuiles scellées à la chaux et doublé d'une haie, et d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m, qui pourra être autorisé si le contexte le permet.~~

Antennes paraboliques

Rappel

~~Tout dispositif de dimensions supérieures à 1 mètre est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le Maire, cf. R422-2 du Code de l'Urbanisme).~~ Dans le SPR et aux abords des Monuments Historiques, tout dispositif, même inférieur à 1 mètre, est soumis à autorisation spéciale de travaux délivrée par le ~~Maire~~ **Préfet** après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

~~Antennes de dimensions inférieures à 1 mètre :~~

En sus des dispositions de l'AVAP, les prescriptions suivantes, si elles ne sont pas contradictoires, sont applicables :

L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite.

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, etc ...) soit dans une courette entourée de bâtiments.

Toutes les antennes paraboliques blanches sont interdites sur les toitures.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

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.

Article L 421-3 : Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (.....) Lorsqu'un équipement cinématographique soumis

Zone UB

à l'autorisation prévue au n°1 de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils. Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe 2 du règlement).

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

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

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

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

Les aménagements des espaces libres et des aires de stationnement, les clôtures et les plantations respecteront, en sus des prescriptions ci-dessus, les prescriptions :

- * du titre 2 de l'AVAP, pour des travaux sur les éléments patrimoniaux identifiés, ou,
- * du titre 3 de l'AVAP, en secteur SU1, SU2 ou SU3, pour les autres aménagements, en fonction de la situation géographique du projet.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.