ZONE UA: DISPOSITIONS APPLICABLES

Il convient de se reporter aux dispositions générales et communes pour ce qui concerne :

Les servitudes d'utilité publique (paragraphe B page 5)

Les règles de lotissement (paragraphe C page 7)

Les conditions de prise en charge d'équipements propres et d'extensions de réseaux (paragraphe D page 7)

Protection des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des milieux humides, des bois, des bocages et des ripisylves (paragraphe E page 8)

Les constructions et travaux soumis à autorisation d'urbanisme (paragraphe A1 page 9)

Le droit de reconstruire à l'identique après démolition

Les constructions en zone particulières (bruit, zone inondable, contraintes minières, risques technologiques et protection du patrimoine)

Les adaptations mineures

Les travaux d'isolation thermique des constructions existantes

Les recommandations concernant l'architecture bioclimatique

La desserte par les réseaux, la voirie, la collecte des ordures ménagères.

Description de la zone :

La zone UA est une zone de moyenne à forte densité correspondant le plus souvent aux centres urbains, aux centres bourg et à leurs quartiers périphériques.

Cette zone a vocation à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et autres activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend les secteurs :

UAa : correspondant aux quartiers de la Cornue et Saint Charles sur la commune du CREUSOT présentant un caractère architectural particulier.

UAb : correspondant aux centres bourg anciens où les constructions sont soumises à des prescriptions strictes dans le but de préserver le caractère des lieux et du bâti existant par une qualité d'intégration au site.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 Destination et sous-destination des constructions

Légende des tableaux suivants :

√ : autorisé

X : interdit

N°: autorisé sous conditions. Dans ce cas les numéros figurant dans la cellule renvoient aux conditions particulières mentionnées au paragraphe suivant.

Les destinations et sous destinations

Destination	Sous-destination	Secteurs		
		UA	UAa	UAb
Habitation	Logement	1	1	1
	Hébergement	1	1	1
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	N°1	N°1	N°1
	Restauration	N°1	N°1	N°1
	Commerce de gros	N°1	N°1	N°1
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	N°1	N°1	N°1
	Hébergement hôtelier et touristique	N°1	N°1	N°1
	Cinéma	N°1	N°1	N°1
Equipements	Locaux et bureaux accueillant du public des	1	1	1
d'intérêt collectif	administrations publiques ou de leurs délégataires	I District		
et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations	1	1	1
	publiques ou de leurs délégataires			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action	1	1	1
	sociale			
	Salle d'art et de spectacles	1	1	1
	Equipements sportifs	1	1	1
	Autres équipements recevant du public	1	1	1
Exploitation	Exploitation agricole	X	X	X
agricole et	Exploitation forestière	X	X	X
forestière	·			
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Entrepôt	1	1	1
	Bureau	1	1	1
	Centre de congrès et d'exposition	1	1	1

Les autres usages et occupations

	UA	UAa	UAb
Les terrains de campings	×	X	X
L'occupation du terrain par des caravanes ou toute forme d'habitat mobile hormis les aires d'accueil pour les gens du voyage prévues au schéma départemental des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés	X	X	X
Les carrières	X	X	X
Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.	X	X	X
Les constructions ou installations à moins de 10 mètres d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et la continuité écologique)	×	X	X
Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres	X	X	X
Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou des recherches archéologiques	X	X	X

2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

N°1 : Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales et notamment les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :

- 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.
- Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Pour les reconstructions à l'identique après démolition, ou les constructions exposées au bruit, situées en zone inondable, en PPRI, en zones d'aléas miniers ou de risques technologiques, se référer aux dispositions générales.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARCHITECTURALE.

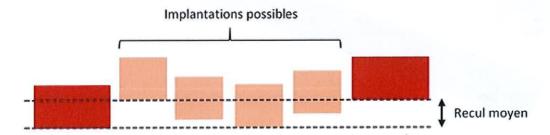
1 Implantation des constructions

1-1 Par rapport aux voies et emprises publiques.

a) Constructions neuves

<u>Définition</u>:

- Séquence bâtie : Une rue ou une voie présente une séquence bâtie lorsque la majorité des unités foncières présentes dans cette rue ou cette voie est bâtie.
- Recul moyen : bande d'implantation délimitée par les alignements des deux plus proches constructions de la séquence bâtie



Les constructions neuves devront s'implanter dans une bande de profondeur pouvant aller jusqu'à 5 mètres à compter de l'alignement de la voie.

Toutefois, dans un souci d'harmonie avec l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre.

Aussi lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, un recul moyen établi à partir des deux plus proches constructions pourra être imposé en tenant compte de l'état bâti existant ou de la topographie du terrain.

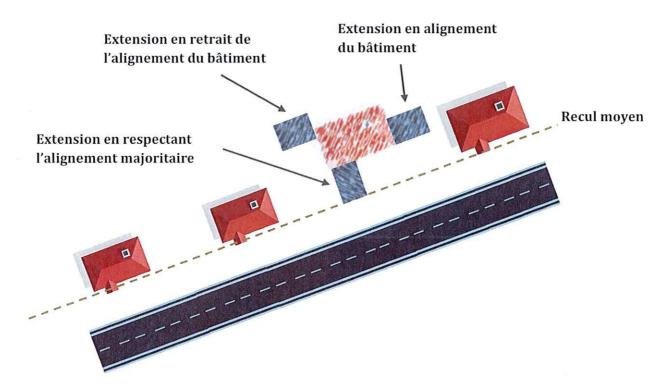
Lorsque la parcelle est en « drapeau », à l'arrière d'une parcelle en bord de rue, l'implantation de la construction suit les règles de limites séparatives (cf paragraphe 1-2).

b) Constructions existantes

Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants :

- Soit en respectant l'alignement du bâtiment
- · Soit en retrait par rapport à cet alignement.
- Soit en respectant le recul moyen, lorsque celui-ci est différent de celui du bâtiment existant (cf schéma)

Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.



c) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Leur implantation n'est pas réglementée.

1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Constructions neuves

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait sous réserve du respect du droit des tiers.

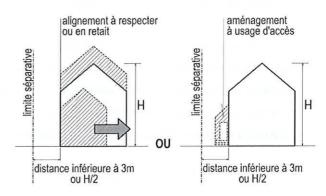
b) Constructions existantes

pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.

Des marges de recul imposées ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de sas d'entrée, de coursives couvertes,

d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

Des implantations différentes pourront être autorisées



1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments principaux (hormis garages, remises, abris de jardin ou autres annexes) devront être implantés de telle sorte :

- que les accès nécessaires aux services de Secours et d'Incendie soient assurés ;
- que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui,
 à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45°.

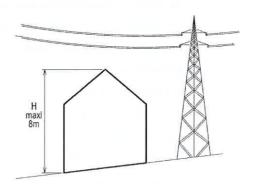
1-4 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage de lignes électriques ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 16m.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des extensions et aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles en respectant la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).



dans couloir de lignes électriques

2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1 L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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. »

Notamment, les constructions inspirées d'architectures typiques d'une autre région ou d'un autre pays sont interdites.

Les constructions à ossature bois et utilisant la technique du madrier (section rectangulaire) sont autorisées sous réserve de respecter les conditions d'intégration du 1er alinéa de cet article. Les chalets en rondins avec le chevauchement des éléments de construction restent interdits.

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de bétons, est interdit.

2-2 Constructions neuves hors secteurs UAa et UAb:

Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve d'en respecter la topographie générale.

Toitures et couvertures :

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 35° sauf pour les vérandas et les bâtiments annexes.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.

Néanmoins, des toitures différentes (toitures végétalisées, toitures aux formes arrondies, toitures terrasse ...) pourront être autorisées uniquement en cas de projet architectural novateur ou de projet architectural d'ensemble (îlot complet d'habitation par exemple) : dans ce cas, l'utilisation de la tuile ou de matériau d'imitation n'est plus imposée.

Les toitures des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, d'équipements d'infrastructures et d'équipements collectifs à usages sportif, social et culturel ne sont pas réglementées mais ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment. Les couvertures des bâtiments principaux seront réalisées :

- Soit en tuiles plates dites de Bourgogne ou en tuiles mécaniques à emboîtement dont la teinte sera rouge, brun foncé ou noire;
- Soit en tuiles traditionnelles de réemploi ou en ardoises.
- Soit en matériaux imitant la tuile ou l'ardoise dans les couleurs autorisées.

Façades et clôtures

L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton) est interdit tant pour les façades que pour les murs de clôture.

Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment. Les clôtures en limite du domaine public auront une hauteur totale ne dépassant pas 2 mètres. La partie maçonnée, si elle existe, ne dépassera pas 1.20 mètres (sauf mur de soutènement rendu obligatoire par la topographie du terrain). Au-dessus du mur, le dispositif de clôture s'il existe, sera à claire-voie ou végétal.

Les barbelés visibles de l'extérieur pour les clôtures sur rue et en limite foncière sont interdits sauf en cas de besoin particulier lié à l'occupation du terrain.

Pour les bâtiments à usage de services, de commerces et d'activités, les matériaux utilisés, lorsqu'ils sont de type industriel, devront offrir une présentation de qualité. L'emploi à nu des matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit. Les façades sur l'emprise publique seront particulièrement soignées ; toutes les façades du bâtiment devront être réalisées en harmonie les unes avec les autres.

2-3 Constructions neuves en zone UAa

Les constructions neuves doivent s'intégrer au site urbain et pour cela présenter une unité de matériaux et d'aspect respectant l'harmonie de l'ensemble et les rythmes du paysage urbain.

Les bâtiments traditionnels existants à usage d'habitation présentent une unité architecturale dont devront s'inspirer les constructions nouvelles en respectant les dispositions ci-après.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

Toitures:

Elles sont en général à deux pans, de forte pente (supérieures ou égales à 45°), constituées de tuiles de couleur rouge foncé.

Les éclairages y sont rares, petits, du type lucarne ou châssis parisien (velux).

De plus, les toitures donnant sur la rue Maréchal Leclerc et les retours des rues qui la bordent devront être conservées dans le matériau actuel, c'est-à-dire tuiles plates brun clair. Il en sera de même pour les immeubles situés sur le boulevard Henri-Paul Schneider sur la partie comprise entre les numéros 2 à 26 compris du côté pair et 1 à 5 compris côté impair.

Façades:

La proportion des parties pleines est supérieure à celles des parties vides.

Les ouvertures sont généralement rectangulaires et orientées dans le sens de la hauteur, leurs teintes, ocre beige ou ocre rouge résultant de l'usage des matériaux naturels tels que pierres, sable et chaux. Sont notamment interdits :

- les toitures terrasses, sauf si elles ne constituent pas l'élément dominant de l'ensemble créé ;
- · les architectures étrangères à la région ;
- les décrochements d'enduits ;
- les enduits blancs et blancs cassés
- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton.

2-4 Constructions neuves en zone UAb

a) Sur la commune de Mont Saint Vincent

Principes:

En cas de sinistre total ou partiel, les reconstructions de bâtiments régulièrement édifiés à la date d'approbation du présent PLU, à l'identique en matière de volume, hauteur, surface et aspect seront possibles.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

De manière générale, les percements devront avoir une hauteur supérieure à leur largeur.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Les appareils de type ventilation, pompe à chauffage, climatiseur, etc. ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être.

Toitures:

Les toit-terrasses sont interdits.

Les toitures à un ou quatre pans sont interdites sur les bâtiments principaux

Les toitures à un pan sur les annexes sont autorisées

La pente des toitures sera uniforme et comprise entre 35 et 45°.

Les coupes, débords de toiture en pignon, chien-assis et lucarnes rampantes sont interdits
Les ouvertures réalisées dans la toiture seront alignées verticalement sur les ouvertures de la façade
correspondante, et limitée en nombre à ces alignements. Elles auront une largeur maximale de 0,80
mètres, avec une couverture à deux ou trois pentes. Les modèles de châssis à l'ancienne seront utilisés
en cohérence avec les demandes des services de l'ABF.

On emploiera des tuiles :

- de terre cuite de tons brun, plates ou mécaniques,
- ou un matériau de même taille et teinte que les tuiles de terre cuite autorisées

Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas et aux annexes (serres, abris de jardin, couverture de piscine, énergie renouvelable...), sauf aux garages.

Clôtures:

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature, du caractère des constructions édifiées sur le terrain ou de nuisances acoustiques en bordure des voies publiques, les clôtures doivent être constituées :

- Soit par un muret avec clôture
- soit par des murs pleins,
- soit par des haies vives, doublées ou non d'un grillage non visible depuis l'espace public,
- L'ensemble ne dépassant pas 2 m.

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

En cas de murs ou murets, la clôture doit « s'harmoniser » en tons à la construction principale.

Matériaux et couleurs :

L'emploi de couleurs criardes sur les murs, sur les clôtures, menuiseries, et tout autre élément extérieur est interdit.

Les enduits extérieurs doivent être constitués de préférence par un mélange de chaux et de sable des environs. La teinte de cet enduit traditionnel sera utilisée de préférence à tout autre en cas d'application d'une peinture sur les murs des constructions ou de clôture.

Aménagement des bâtiments anciens :

Les ouvertures nouvelles devront être identiques aux ouvertures anciennes existantes comportant généralement 6 carreaux, sans tablette de débordement en appui, volets pleins extérieurs sans écharpes.

Les agrandissements devront être faits suivant la règlementation des constructions d'habitation neuves.

Divers:

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes, formes diverses de publicité) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

Les citernes de combustibles, d'eau et les dépôts doivent être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public ou les voies et espaces en tenant lieu.

b) Sur les autres communes

Les bâtiments traditionnels existants à usage d'habitation présentent une unité architecturale qu'il convient de préserver.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.

Les constructions devront se conformer aux dispositions ci-après :

Toitures:

Elles sont en général à deux pans, de forte pente, constituées de tuiles de couleur rouge foncé.

Les éclairages y sont rares, petits, du type lucarne ou châssis parisien (velux).

Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à **45°** pour les constructions neuves et identiques à l'existant pour les extensions et réhabilitations. Pour les vérandas et les bâtiments annexes, les pentes de toit ne sont pas réglementées.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou en limite de propriété.

La couleur des tuiles sera rouge foncé.

La couverture des bâtiments principaux sera réalisée en tuiles plates dites de Bourgogne lorsque cellesci constituent l'élément dominant de la rue ou de l'îlot concerné ou lorsqu'il s'agira de réfection de toitures utilisant déjà ce matériau.

Ailleurs, sont autorisées les tuiles mécaniques à emboîtement ou les tuiles traditionnelles de réemploi ou les ardoises.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles ne constituent pas l'élément dominant de l'ensemble créé.

Façades:

La proportion des parties pleines est supérieure à celles des parties vides.

Les ouvertures sont généralement rectangulaires et orientées dans le sens de la hauteur, leurs teintes, ocre beige ou ocre rouge résultant de l'usage des matériaux naturels tels que pierres, sable et chaux. L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou moellons de béton est interdit.

L'emploi de matériaux de parement à coller sur les façades est interdit.

Les couleurs des parements extérieurs devront être choisies dans les nuanciers établis par les communes lorsqu'ils existent.

Les enduits blancs et blancs cassés sont interdits.

Les annexes seront réalisées avec l'emploi de matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. L'emploi de matériaux réverbérants est interdit, hormis les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les décrochements d'enduit sont interdits.

2-5 Extension et réhabilitation

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes aux règles précitées pourront présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les règles précitées, dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.

Les espaces libres de toute occupation seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules.

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

4 Stationnement

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

Nombre de places de stationnement:

Une place par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation,

L'article L.154-34 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation, ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Pour les logements collectifs, il est exigé la construction d'un local à vélos couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.

Autres constructions : activités, commerces, bureaux, hôtels et restaurants :

- Les aires de stationnement seront dimensionnées pour répondre aux besoins tant du personnel que des visiteurs engendrés par la ou les activités concernées. Une part de ces parkings devra être affectée aux vélos.
- L'article L.111.19 du code de l'Urbanisme prévoit que l'emprise des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées pour l'extension, l'aménagement ou le changement de destination de bâtiments existants.