

## CHAPITRE 1

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

### Caractère de la zone UB

Cette zone correspond au centre bourg de Saint Loup de Varennes ainsi qu'aux quartiers de Loisy et de la rue d'Herne. De densité moyenne, elle est affectée à l'habitat et aux activités, équipements et services qui en sont le complément normal. L'urbanisation doit être progressivement harmonisée et accroître ainsi le caractère de centre bourg sous forme de maisons individuelles qui renforcent la typologie existante.

Le secteur UB<sub>i</sub> correspond au champ d'inondation de la Saône défini par le PERI, approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 1989, qui constitue une servitude (PM1), dont le règlement est annexé au présent dossier de POS (pièce n°7).

Le plan de zonage général (zone hachurée) fait apparaître un secteur affecté par le bruit (bande de 250 m de part et d'autre de la RN6 et de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris-Lyon) défini par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres annexé au présent dossier de POS (pièce n°8), dans lequel des mesures d'isolement acoustique sont imposées aux constructions.

---

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Rappels

Des vestiges ou sites archéologiques ont été identifiés dans la zone et sont reportés sur un plan de localisation annexé au présent dossier de POS (pièce n° 6.3). En application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986, les autorisations d'occuper le sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les modes d'occupation du sol qu'elles concernent sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en œuvre d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort du Service Régional de l'Archéologie qui doit être consulté : Service Régional 39 rue Vannerie 21000 DIJON – Tél : 03/80/72/53/16 ou 53/18.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'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 c) du Code de l'Urbanisme, dans la zone de protection des monuments historiques (croix classée du cimetière).

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions de toute destination et les lotissements sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 2.
- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction d'un bâtiment de même destination sur les anciennes fondations et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.

**Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions de toute destination et les lotissements ne doivent pas induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.
- En ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- les installations classées,
- les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,
- les constructions à usage agricole,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes isolées soumises à autorisation et tout mode d'occupation du sol soumis à l'autorisation d'aménager prévue à l'article R.443-7 du Code de l'Urbanisme ou soumis à la déclaration prévue à l'article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe 3 du règlement),
- les dépôts de véhicules visés à l'article R.442-2 b) du Code de l'Urbanisme,
- les châteaux d'eau, tour hertziennes, pylônes de grande hauteur.

---

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **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.

Les accès aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :

- permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans gêner la circulation générale de la voie,
- dégager la visibilité vers la voie.

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.

Le long de la RN6, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

#### **2 - Voirie**

Les voies publiques et privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **2.1 - Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du

réseau délivrée dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique (article L.35-8).

## **2.2 - Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, étant entendu qu'est considérée comme étant à l'alignement toute construction dont un angle au moins est à l'alignement.

En cas de recul, le retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, ne pourra être inférieur à 4m.

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20 m de la limite d'emprise publique de la voie ferrée Paris-Lyon.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction après sinistre,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas trois mètres au faitage.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement (L) 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 (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ( $L \geq H/2 \geq 3$  m).

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas trois mètres au faitage.

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

Non réglementée.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'à l'égout du toit.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur ou leur implantation, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers... ne devront être que le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux,
- les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment.
- la conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain. Les talus de terrasse devront présenter une pente inférieure à 20%.
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

#### Toitures

Concernant les bâtiments principaux, les toitures seront à deux pans dont la pente sera comprise entre 35 et 50 degrés.

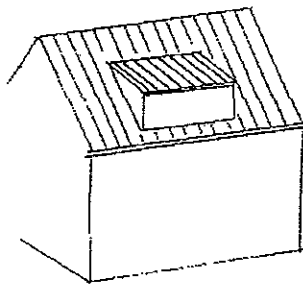
Les toitures à quatre pans seront admises dans le cas de bâtiments rectangulaires dont le faîtage est parallèle au plus long côté. Les croupes sont donc autorisées.

Les toitures seront recouvertes de tuiles ou de matériaux verriers.

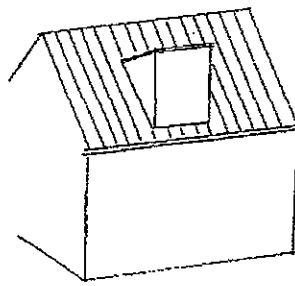
Les extensions devront se faire avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants. Il n'est pas fixé de pente de toit minimale pour les articulations créées entre plusieurs bâtiments.

Aucune forme ni pente de toit n'est imposée pour les bâtiments publics.

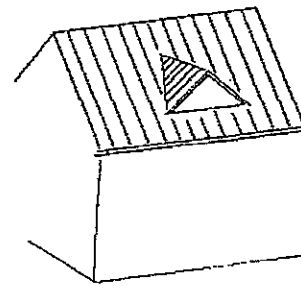
Sont interdits les lucarnes rampantes, les chiens assis et les houteaux.



*Lucarne rampante*



*Chien assis*



*Houteau*

### Façades

Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives. Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (tons clairs : beige, sable de Saône, gamme des ocres).

### Clôtures

Les clôtures seront implantées à l'alignement généralement pratiqué le long de la voie. Elles pourront être constituées :

- d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,
- d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté ou non d'un grillage et adossé à une haie vive,
- d'un mur bahut de 0,60 m de haut surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, adossé ou non à une haie vive.

Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée, ou si elles permettent d'assurer la continuité d'un front bâti (parcelles avoisinantes dotées de clôtures pleines, constructions à l'alignement).

Elles seront constituées d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du mur ou du bâtiment qu'il prolonge, le cas échéant).

Leur hauteur maximum sera de 1.80 mètres par rapport au niveau du sol du côté de l'emprise publique.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Au carrefour de deux voies, lorsqu'au moins une est assujettie à une contrainte de recul, la clôture doit dégager un retrait ou un pan coupé dont les côtés sur l'alignement sont de 5 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme et foncée afin de les fondre dans leur environnement.

## **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.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés par des prêts aidés par l'état (1 place).

Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 (alinéa 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme..

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

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 deux emplacements.

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

---

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixé à 1.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé :

- jusqu'à une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie pour la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants, en application de l'article L.123-1 5) du Code de l'Urbanisme.