

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

La zone UB, zone à caractère central, correspond aux parties les plus anciennes du hameau de Taisey et de l'ancien bourg de SAINT-REMY.

Les constructions y sont généralement implantées à l'alignement et en ordre continu.

Elle comporte un secteur affecté par le bruit d'infrastructures de transports terrestres (voir arrêté préfectoral n° 99/2660 du 5 Août 1999 et plans, joints comme annexe au dossier PLU).

### **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 à l'article L442-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection du château de Taisey, classé à l'inventaire des Monuments Historiques le 27 Mars 1975 en application de l'article L 430-1-c du Code de l'Urbanisme, et dans le reste de la zone par application de l'article L 430-1-d du même code.

### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les carrières,
- les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes visés 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,
- le stationnement des caravanes isolées soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de véhicules visés à l'article R 442-2b du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont admis :

- les constructions à usage d'équipement collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les constructions à usage hôtelier, artisanal, commercial, de bureaux, de service, d'entrepôt et les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles n'induisent pas de nuisances ou de dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement et que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à termes soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées,
- les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **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.

### **2. Voirie**

Les voies publiques et 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 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 de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



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

---

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

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

Toutefois des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles ou imposées :

- lorsque le projet de construction concerne une unité foncière ayant au moins 30 m de front sur rue,
- lorsque le projet s'insère et respecte un alignement autre, déjà existant,
- lorsqu'aucun alignement n'est défini notamment par les constructions jouxtant le projet, dans ce cas le retrait devra être de 4m minimum.

## **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 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.

Toutefois pour les constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et celles comprise dans un alignement autre continu et nettement défini, il pourra être imposé une implantation sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies.

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

---

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des annexes liées à l'habitat, qui peuvent être implantées à une distance plus proche du bâtiment principal auquel elles sont rattachées.

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

---

Non réglementée.

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

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant terrassements jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...).

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront 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,
- les talus artificiels sont interdits,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### **1. Extension et aménagement de bâtiments existants**

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles.

### **2. Toitures**

La pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 80 % et 100 % et celle des bâtiments annexes supérieure à 40 %. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sont interdites les toitures à un seul pan couvrant la totalité du bâtiment, sauf pour les bâtiments annexes, accolés à un autre bâtiment, à un mur de clôture ainsi que ceux de petites dimensions.

Les couvertures seront traitées en harmonie avec l'existant.

Aucune règle n'est fixée pour les bâtiments et équipements publics.

### **3. Façades**

Pour les constructions à usage d'habitation sont préconisés des mortiers bâtards, soit teintés dans la masse, soit peints dans une gamme de ton ocre.

### **4. Matériaux**

Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres et faux pans de bois.

Est interdite toute construction de caractère provisoire réalisée avec des matériaux de rebut.

Est interdit l'emploi de la tôle ondulée brute. Pour les bâtiments d'activités seront préférés les bardages couleurs ou bardages bois permettant une meilleure intégration au paysage.

### **5. Clôture**

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

## **ARTICLE UB 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **1. Stationnement des véhicules**

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.

Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule place par logement sera exigée pour les constructions nouvelles et aucune obligation ne sera applicable pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments déjà affectés à de tels logements.

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

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L 720-5 du Code de Commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la Surface Hors Œuvre Nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 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 de 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.

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 ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

## **2. Stationnement des deux roues :**

Pour toute construction neuve, il est demandé la réalisation d'une aire de stationnement pour les deux roues, à raison de :

- logements collectifs : 1 à 1.5 m<sup>2</sup> par logement
- les surfaces supérieures à 200 m<sup>2</sup> : 1 % de la SHON avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>
- bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup>
- commerces : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- écoles : 30 à 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves
- piscine publique : 1 place pour 3 visiteurs en périodes de pointe
- équipements public : 1 place pour 20 à 30 personnes accueillies
- cinémas : 1 place pour 5 places assises.

## **ARTICLE UB 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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 comporter des plantations.

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

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol quel que soit le type de construction.