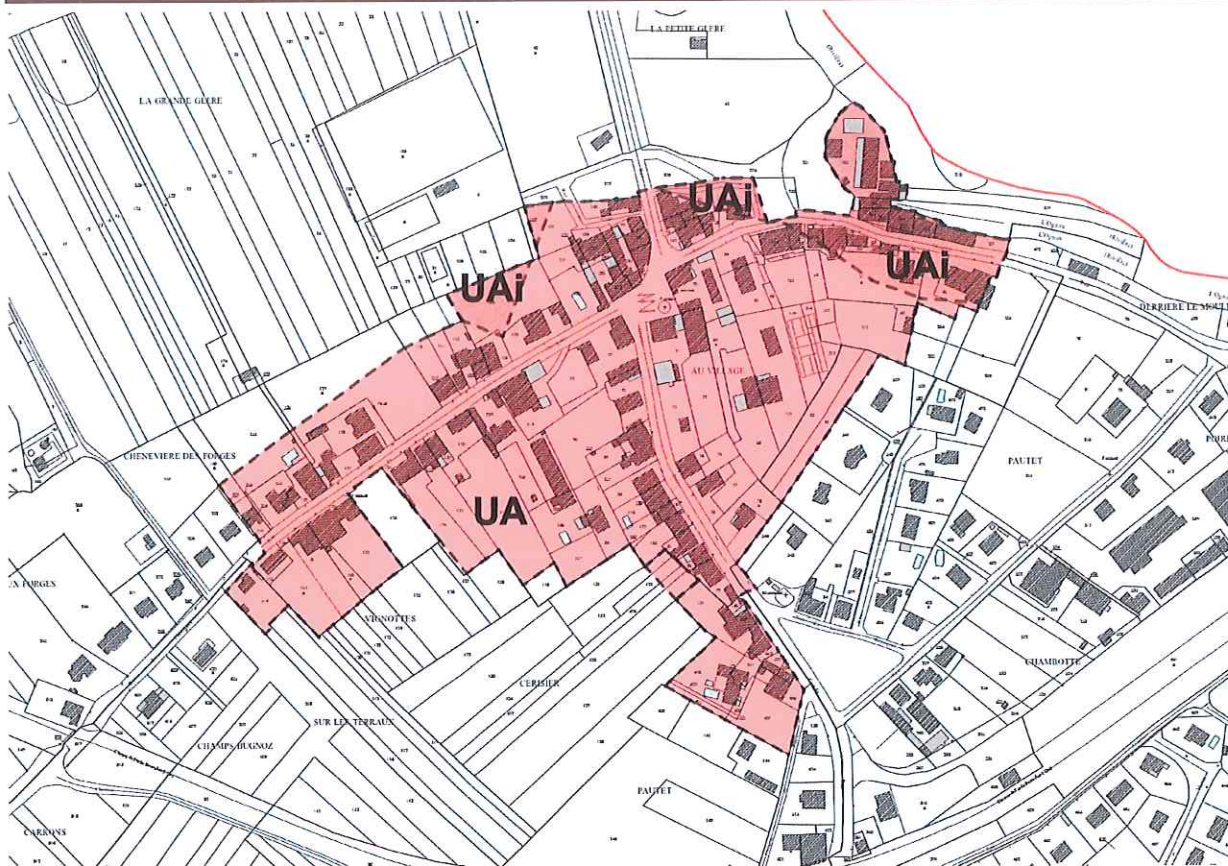


## ZONE UA

### CARACTÈRE DE LA ZONE



C'est la zone centrale comprenant le noyau urbain d'origine d'Emagny.

Cette zone est caractérisée par une voie publique centrale à partir de laquelle s'organise le bâti. En ordre continu ou semi-continu, le bâti se développe en limite ou à proximité de la voie.

La vocation principale de cette zone est l'accueil de l'habitat, des équipements correspondants, des activités commerciales, de services et artisanales ou industrielles non nuisantes. La mixité urbaine est favorisée.

Le permis de démolir y est exigé.

Elle comprend un secteur **UAi** dans lequel seul l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes peuvent être autorisés ainsi que leurs annexes fonctionnelles à condition de ne pas gêner la zone d'expansion des crues de l'Ognon.

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

## **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- à usage d'entrepôt commercial
- à usage agricole
- les parcs de stationnement
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes
- les campings
- le stationnement de caravanes isolées
- les carrières
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; qu'ils 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 installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve 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 aux personnes et aux biens
- les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la Zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- l'aménagement, l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de zone

La reconstruction de bâtiments après sinistre dans leurs volume, implantation et hauteur initiaux: dans le cas d'installation classée, sous réserve que les travaux n'entraînent pas une gêne ou un danger incompatibles avec le caractère de la Zone.

De plus dans le secteur **UAI** ne sont autorisés que :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser :
  - 30% de la SHOB existante lorsque celle-ci est inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
  - 20% de la SHOB existante lorsque celle-ci est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>.
  - 10% de la SHOB existante lorsque celle-ci est supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m<sup>2</sup> (compatibles avec les équipements et services existants).
- les dépendances aux habitations existantes. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m<sup>2</sup>. (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines)

Les constructions autorisées devront être édifiées de sorte que les planchers soient situés au niveau des plus hautes eaux connues majoré de 0.10 mètres, et de sorte qu'elle ne gêne pas le libre écoulement des crues.

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

---

### **ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIES**

#### 1. Accès

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre incendie.

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. L'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### 2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,

Les voies en impasse doivent être aménagées, de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour,

### **ARTICLE UA 4 - RESEAUX**

#### 1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public,

#### 2. Assainissement

##### - eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

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 par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut-être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### - eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3. Electricité et téléphone

Sauf contraintes techniques fortes, la desserte en souterrain par les réseaux sera privilégiée dans les opérations nouvelles,

## **ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout ou partie des constructions sera implantée à proximité de l'emprise publique de façon à conserver les « effets de rue » propre à cette zone ancienne du bourg.

Cette règle pourra ne pas être appliquée dans la mesure où il existe ou est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonné en clôture...).

Un recul minimal pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**1.** Les façades sur voie doivent s'implanter en ordre continu ou semi continu de manière à assurer une continuité avec le bâti existant-

**2,** Dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, et le point le haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus,

La hauteur d'une construction principale doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser celle du bâtiment le plus élevé dans la Zone,

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

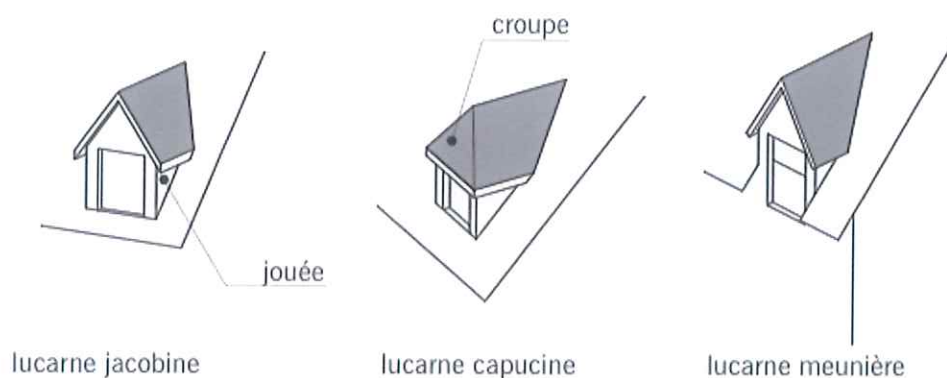
Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains.

### **Forme**

- les constructions devront s'inscrire dans une trame sensiblement orthogonale et les volumes devront s'inspirer des constructions existantes
- toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite,

### **Toiture**

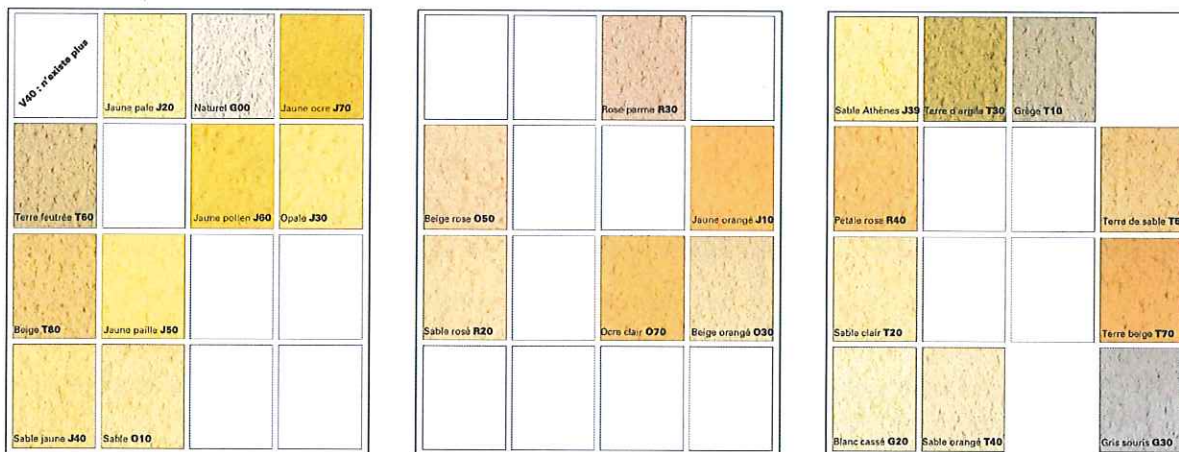
- la toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans,  
Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :
  - toiture végétalisée
  - terrasse accessible en prolongement d'un logement
  - toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens
- la pente des toits des bâtiments principaux sera supérieure à 70%.
- Les couvertures seront réalisées en tuile plate, mécaniques ou à emboîtement, ou à l'aide de tout autre matériau ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels.
- Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte brun-rouge, nuancé ou vieilli.
- Sont seules autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente de la toiture et les lucarnes dites capucines, jacobines ou meunières.



- Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.
- Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas et des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Aspect de façade**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés est interdit.
- Les façades doivent présenter un aspect :  
 Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable  
 Soit enduite, et les enduits devront respecter le nuancier reproduit ci-dessous et consultable en mairie.



Soit en bardage bois sur une partie de la façade. Le bardage présentera une teinte bois naturelle.

- Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.
- Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles de l'extérieur.

### **Clôtures**

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Clôtures sur espace public : Quand elles sont prévues, elles seront réalisées par des murs de pierre ou maçonnerie épaisses d'une hauteur maximum de 2 mètres. Toutefois, des exceptions pourront être faites dans le cas d'une clôture se raccordant à un mur déjà existant et dépassant cette hauteur.

### **Recherche architecturale**

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Dispositions particulières aux bâtiments existants**

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS**

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment:

- pour l'habitat : 1 place supplémentaire par logement nouvellement créé,
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création de commerce de proximité.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**1.** L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres, en particulier dans les parcs repérés sur le plan au titre de l'article L.123.1-5-7°

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.