Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Culture et de la communication

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, et de l'Energie

Le GrandChalon Agglomération

Communauté d'Agglomération du Grand Chalon

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé de Chalon-sur-Saône :

Modification n°1

Chalon sur Saône

3. Règlement

Vu pour être annexé à notre arrêté en date du : 30 JUIN 2016 Le Préfet Gilbert PAYET	PSMV approuvé par décret interministériel le : 26 avril 1990 Modification n°1 approuvée le : 30 JUIN 2016

SOMMAIRE

TITRE 1 Dispositions Générales 3

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL 4

ARTICLE 3 – DIVISION EN ZONES 4

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES 5

TITRE II Dispositions applicables au Secteur Sauvegardé 6

CARACTERE DE L'ENSEMBLE DES ZONES UA 7

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 9

ARTICLE UA O – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL PROTEGEES 9

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES 9

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 11

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 12

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE 12

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 12

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 13

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 13

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES. 14

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE 15

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL 15

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 15

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR 17

a) BATIMENTS EXISTANTS 17
b) CONSTRUCTIONS NOUVELLES 18
c) FAÇADES COMMERCIALES 19
d) PRESCRIPTIONS PARTICULIERES 20

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES 20

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 21

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 22

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 22

ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 22

ANNEXE – LISTE DES MODIFICATIONS ET ECRETEMENTS QUI POURRONT ETRE IMPOSES A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT 23

TITRE 1

Dispositions Générales

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la ville de Chalon-sur-Saône classée secteur sauvegardé, en application de la loi du 4 août 1962, par l'arrêté interministériel du 17 janvier 1974.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au secteur sauvegardé :

1 – Les articles L 111.9, L 111.10, L 421.4, R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.1, R 111.15, et R 111.21 du Code de l'urbanisme.

2 – Les servitudes d'Utilité Publique mentionnées à l'annexe 4.3 du plan. En particulier, les dispositions prévues au présent règlement ne font pas obstacle à l'application des prescriptions fondées sur la législation des Monuments Historiques et des Sites.

Si, à l'occasion de travaux de construction ou de démolition, des vestiges anciens sont découverts, déclaration doit être faite immédiatement au Maire de Chalon-sur-Saône et à l'Architecte des Bâtiments de France, indépendamment des obligations résultant de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

3 – Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) institué par délibération en date du 21 septembre 1987 en application de l'article 9.1 de la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement, qui s'est substituée de plein droit depuis le 1er juin 1987 à la zone d'intervention foncière (Z.I.F.) existante au niveau de la commune ;

- la zone d'aménagement concerté dite "Z.A.C. des Granges Forestier" créée par l'arrêté préfectoral du 24 janvier 1973 et dont le P.A.Z. et son règlement ont été approuvés le 13 août 1975 ;

- la zone d'aménagement concerté dite "Z.A.C. de la Place de Beaune" créée par l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1975 et dont le P.A.Z. et son règlement ont été approuvés le 21 avril 1976.

Toutefois, l'article L 123.6 du Code de l'urbanisme n'est pas applicable au secteur sauvegardé.

ARTICLE 3 – DIVISION EN ZONES

Le Secteur Sauvegardé est symbolisé par les lettres UA et figure par un trait tireté noir épais sur le plan.

A l'intérieur du secteur sauvegardé sont délimitées 5 zones auxquelles s'appliquent des dispositions particulières, et qui sont figurées par un trait tireté noir sur le plan :

- la zone UAa comprend l'écusson et son prolongement à l'est, le secteur de la rue des Etuves et de la rue Gloriette, le nord et l'est de l'Ile Saint-Laurent ; un sous-secteur d'aménagement UAa1 a été créé sur l'emplacement du parking de la Motte ;

- la zone UAb correspond à la plus grande partie du secteur située à l'ouest de l'enceinte du IVè siècle ;

- la zone UAc comprend l'ancien faubourg Sainte-Marie à l'intérieur de laquelle est délimité un sous-secteur d'aménagement d'ensemble UAc1 compris dans le triangle "rue de Traves – Promenade Sainte-Marie - quai Sainte-Marie" figuré au plan par un trait tireté rouge.

  Ce projet permettra la restructuration de cet ilôt sous la forme d'un plan d'ensemble cohérent qui respectera le site.

- la zone UAd comprend la partie sud de l'Ile Saint Laurent anciennement occupée par l'hôpital. Elle correspond à une zone de renouvellement urbain.

- la zone UAe comprend sur la rive gauche du bras de Saône appelé "la Genise" la Z.A.C. des Granges Forestier dans laquelle est délimité un sous-secteur d'aménagement d'ensemble UAe1.

Les documents graphiques font également apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent être construits ni recevoir une autre destination que celle prévue à l'annexe 4.1 du plan de sauvegarde (article R 123.32 du Code de l'urbanisme) ;

- les terrains classés par le plan de sauvegarde comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles prévues aux articles UA 3 à UA 10 inclus et à l'article UA 12, sont accordées, après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

TITRE II

Dispositions applicables au Secteur Sauvegardé

CARACTERE DE L'ENSEMBLE DES ZONES UA

L'ensemble des zones UA correspond au centre historique de la ville de Chalon-sur-Saône et à ses abords immédiats. L'objectif du plan est d'assurer la protection du patrimoine historique et de mettre en valeur le cadre urbain, tout en maintenant la population par l'amélioration de l'habitat et de son environnement, et en confortant l'exercice d'activités diversifiées.

L'ensemble des zones UA réunit dans un même périmètre plusieurs quartiers auxquels l'histoire et la configuration des lieux ont donné un caractère propre. La diversité de ces quartiers se traduit au plan par la délimitation de cinq zones :

- la zone UAa comprend l'écusson et son prolongement à l'est, le quartier de la rue des Etuves et de la rue Gloriette, le nord et l'est de l'Ile Saint-Laurent. Ce sont les parties les plus denses et les plus vivantes du secteur sauvegardé. Les voies sont étroites, le parcellaire est extrêmement serré et presque totalement construit. Outre la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine architectural, les dispositions du plan tendent à favoriser la réhabilitation des logements, à permettre l'extension des activités en rez-de-chaussée et à maintenir les possibilités de stationnement sans imposer la création de places liées à la réalisation de logements nouveaux. Il est créé un sous-secteur d'aménagement d'ensemble UAa1 qui permettra le moment venu une réflexion approfondie sur le devenir du parking de la Motte.

- La zone UAb correspond aux quartiers, situés à l'ouest de l'enceinte du IVè siècle, qui ont été profondément rénovés aux XVIIè, XVIIIè et XIXè siècles. Le tissu urbain est d'un type plus aéré que celui de l'écusson et il inclut de nombreux édifices administratifs et culturels. Le plan prévoit le maintien de ce caractère spécifique. Le site de la place de Gaulle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

- La zone UAc comprend l'ensemble de l'ancien faubourg Sainte-Marie qui prolonge à l'ouest la façade de la ville sur la Saône. L'objectif du plan est de conserver à ce quartier son caractère de faubourg calme et aéré, bénéficiant d'un emplacement exceptionnel entre la Saône et le parc Georges Nouelle, à deux pas du centre.

  Compris dans la zone UAc, le sous-secteur d'aménagement d'ensemble UAc1 en possède les mêmes dominantes. Mais en raison d'un habitat vétuste appelé à disparaître, il fait l'objet d'un projet d'aménagement concret, joint en annexe, et de règles particulières.
  Ce projet d'aménagement permettra de préserver le caractère résidentiel du quartier, tout en revitalisant l'ilôt concerné et en améliorant le tissu urbain.

- La zone UAd comprend la partie sud de l'Ile Saint Laurent anciennement occupée par l'hôpital et l'îlot Vadot. Elle a vocation à accueillir un projet urbain essentiellement à dominante résidentielle et d'équipements, avec un triple objectif : conforter le tissu ancien du centre de l'île Saint Laurent, réaménager la rive sud de l'île et mettre en valeur les bâtiments protégés de l'ancien hôpital.
  Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent ».

- La zone UAe correspond à la Zone d'Aménagement Concerté des Granges Forestier. Le plan prévoit une urbanisation de ce secteur en harmonie avec le site particulièrement sensible des bords de Saône. La partie non aménagée de la ZAC fait l'objet de la mise en

place d'un sous-secteur d'aménagement d'ensemble dit UAe1 qui conduira à une réflexion sous la forme d'une étude ultérieure.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 0 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL PROTEGEES

Sont protégés :

a) Immeubles :

- Les immeubles ou parties d'immeubles, classés ou inscrits au titre des "Monuments Historiques", figurés sur le plan en noir plein ;

- Les immeubles "à conserver" figurés au plan par des hachures larges, obliques et noires qui doivent être maintenus, et, en tant que de besoin, restaurés ou améliorés.

Les mesures de conservation et de restauration édictées par le plan de sauvegarde s'étendent aux éléments d'architecture intérieure tels que les escaliers, rampes, limons en encorbellement ou non, lambris, vantaux de portes, cheminées, stucs, gypseries, fresques de toute nature, poutres décorées, ainsi qu'aux motifs sculptés et tous éléments décoratifs appartenant à l'immeuble par nature ou par destination. Leur maintien en place et leur restauration doivent être assurés dans les mêmes conditions que pour les éléments extérieurs.

b) Protections particulières :

- Les espaces intérieurs, cours, passages, figurés au plan par de fines hachures doubles ou biaises, qui doivent rester libres de toute construction.

- Les espaces boisés classés, figurés au plan par des points verts encadrés par des lignes croisées vertes, qui doivent être conservés.

- Les espaces plantés, publics ou privés, à réaliser sont figurés au plan par un semis de points verts.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES

I – Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à autorisation ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir ;
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan ;

5. Les changements d'affection de locaux sont soumis à autorisation en application de l'article L 631.7 du Code de la construction et de l'habitation.

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

1. Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions fixées au § III ci-après et des interdictions prévues à l'article UA 2.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve des conditions fixées au § III ci-après et des interdictions prévues à l'article UA 2.

3. Les affouillements et exhaussements des sols liés aux fouilles archéologiques et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés.

4. Les aires de stationnement ouvertes au public.

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

1. Dans l'ensemble des zones UA, excepté les parties des zones UAb situées à l'ouest de la rue Général Leclerc, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter que si toutes les dispositions sont prises pour que la venue des eaux n'entraîne aucun dommage aux personnes et aux biens.

2. Les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, de bureau, d'enseignement, de soins et de repos doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, si elles sont exposées directement au bruit :

    - de l'avenue Nicéphore Niépce, voie de type I à 4 files de circulation ;

    - de l'avenue de Verdun, du quai Gambetta, du quai des Messageries, du quai de la Poterne, du quai Sainte-Marie et de l'avenue Léon Blum, voie de type II à moins de 4 files de circulation.

3. La transformation de locaux à usage d'habitation en surfaces commerciales de dépôt ou de vente, ainsi qu'en surface de bureaux ne sera autorisée en rez-de-chaussée que si le libre accès aux étages supérieurs et aux bâtiments sur cour reste assuré depuis la voie publique. Ces transformations ne seront autorisées en étage que si les deux conditions suivantes sont remplies simultanément :

    - les conditions d'habitabilité, d'éclairement et de salubrité ne permettent plus l'utilisation à des fins d'habitation ;
    - le libre accès aux étages supérieurs reste assuré depuis la voie publique.

4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne sont admises que si 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.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I – Rappel

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

II – Sont interdits :

1. Les constructions et établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, la bonne tenue et le caractère architectural du secteur sauvegardé ;

2. Les constructions de toute nature dans les espaces intérieurs, cours, jardins, passages, figurés au plan par de fines hachures doubles ou biaises, ou par un semis de points verts (lorsque les plantations sont à réaliser) ;

3. Les travaux confortatifs de gros œuvre portant sur les immeubles figurés en jaune ou repérés par la lettre "E" sur le plan, lorsque c'est leur démolition ou leur écrêtement (et non leur modification) qu'il est envisagé d'imposer à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées ;

4. Les entrepôts commerciaux dont la surface de planchers hors-œuvre nette excède 200 m^2 ;

5. Les installations et travaux divers, sauf ceux prévus à l'article UA 1 § II (alinéas 3 et 4) ;

6. Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes ;

7. Les carrières.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

La création d'accès automobiles à partir des rues piétonnes existantes est interdite.

2 – Voirie

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

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

Les voies et cheminement figurés au plan par de gros points rouges sont à conserver.

Il est prévu dans le sous-secteur d'aménagement UAC 1 une voirie et un passage privés ouverts au public.

En zone UAd, il est prévu une voirie nouvelle qui figure sur l'orientation d'aménagement et de programmation intitulée « site de l'ancien hôpital de l'île Saint-Laurent ».

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau

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

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En zone UAd et sur le site de la place du Général de Gaulle en zone UAb, toute construction ou opération d'aménagement doit prévoir la mise en œuvre de solutions techniques permettant de supprimer ou de réduire les rejets d'eaux pluviales vers le réseau public et, si possible, de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

3 – Electricité et éclairage public, gaz, téléphone, télévision

Les réseaux d'électricité, éclairage public, gaz, téléphone et télévision seront dissimulés.

Lorsqu'il n'existe pas de desserte de télévision par câble, chaque immeuble ne devra comporter qu'une seule antenne ; son emplacement sera choisi pour qu'elle soit, si possible, invisible de la voie publique.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions nouvelles doivent s'implanter au ras de l'alignement de fait, ou de l'alignement projeté figuré par un trait rouge. De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation pour la place du Général de Gaulle énonce le principe de la création de deux alignements nouveaux sur les rues du Général Leclerc et du Palais.

2 - Toutefois, les constructions nouvelles peuvent s'implanter en retrait de l'alignement :

- pour préserver une cour sur la rue. Dans ce cas, des constructions latérales édifiées à l'alignement seront adossées aux immeubles voisins de façon à ne pas créer de pignons aveugles, et la continuité de l'alignement sera matérialisée par une clôture.
- dans le cas de grandes parcelles.

3 - En revanche, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de l'alignement lorsque les immeubles mitoyens sont implantés en retrait et que c'est le seul moyen d'éviter la création de pignons aveugles.

4 - En zone UAd, les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement projeté figuré par un trait rouge. En l'absence, les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

5 - Dans la zone UAe, les constructions doivent s'implanter :

- au-delà des marges de reculement fixées au plan par un trait pointillé noir le long de la berge et de l'avenue de Verdun,

- à une distance au moins égale à 3 m de la limite d'emprise des autres voies.

6 – Des alignements propres au sous-secteur UAC 1 sont imposés.

Le passage des voies sous les immeubles pourra être admis. Pour les bâtiments édifiés en bordure des voies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 – Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies sur une profondeur maximale de 16 mètres à partir de l'alignement.

Dans le cas où la construction nouvelle ne jouxte pas une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction, 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 – Au-delà de cette profondeur de 16 mètres, les rez-de-chaussée d'une hauteur au plus égale à 3 mètres, du côté de l'unité foncière voisine, et affectés à des activités commerciales, artisanales, de bureaux ou à des équipements collectifs peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Toute autre construction nouvelle ne pourra s'implanter sur les limites séparatives que si elle ne créée pas de mur aveugle.

Dans le cas où la construction nouvelle ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 – En zone UAd, les constructions doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait avec un recul a minima de 3 m.

4 - Toutefois, dans la zone UAe, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

5 - A l'intérieur du sous-secteur d'aménagement UAC 1 :

- les bâtiments nouveaux doivent être édifiés en se conformant aux indications figurées en rouge sur le plan ;
- l'immeuble pour lequel une certaine latitude a été donnée pour l'emprise imposée (dents de scie rouges et larges), pourra être implanté à 3 m de la limite séparative.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1- Deux constructions nouvelles ou une construction nouvelle et une construction existante, non contigües, implantées sur une même unité foncière doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Toutefois, dans la zone UAe :

- les constructions seront implantées de telle sorte que les vues directes à 45° au-dessus de l'horizontale soient sauvegardées à partir de tout point des baies éclairant les pièces principales d'habitation ;
- une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

1- Les constructions nouvelles seront édifiées aux emplacements portés en rouge sur le plan lorsque ces emprises sont imposées.

2- Dans la zone UAe, l'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 20 % de l'unité foncière. Toutefois, l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements collectifs liés à la culture, aux loisirs ou au tourisme, pourra atteindre 40 % de l'unité foncière.

Les constructions à un seul niveau, dont la couverture sera réalisée en terrasse accessible, traitée en parking ou en jardin, ne sont pas comprises dans cette proportion.

3- Dans le sous-secteur d'aménagement d'ensemble UAc 1, il est créé deux emprises de construction imposée dont l'une avec latitude d'emprise.

Les immeubles non protégés (rayures fines, biaises et grises) pourront être remplacés suivant une emprise différente de celle des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de limite maximum d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder :

- 12 m dans les zones UAa et UAb, sauf le front de Saône, la place du Général de Gaulle et l'ensemble de la place Thévenin.
- 9 m dans la zone UAc sauf le sous-secteur d'aménagement d'ensemble et le front de Saône
- 15 m dans la zone UAe

Front de Saône :

- 15 m pour les constructions implantées à l'alignement du quai Gambetta, du quai des Messageries et du quai de la Poterne
- 9 m pour les constructions implantées à l'alignement du quai Sainte-Marie, du quai de la Monnaie

Ensemble de la place Thevenin : 9 m

Place du Général de Gaulle : 13 m ; toutefois, les surélévations techniques sont autorisées

Sous-secteur d'aménagement d'ensemble UAc1 :

- 12 m sauf pour les constructions implantées à l'alignement de la rue Germigny où la hauteur sera limitée à 9 m

En zone UAd :
En zone UAd, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, dont le niveau de référence correspond au point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction nouvelle, ne peut excéder :

- Fronts de la Saône et de la Génise :
  - 18,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 21 m au faitage
  - pour les constructions avec attique, la hauteur maximum à l'acrotère est de 21 m
- Îlot central :
  - 16,4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 19,4 m au faitage
  - Pour les constructions avec attique, la hauteur maximum à l'acrotère est de 19,4 m
- Îlot Vadot :
  - 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, un dépassement d'un mètre pourra être autorisé pour des raisons architecturales : continuité des lignes de toiture, édification d'un nombre entier d'étages droits dans le cas où la construction nouvelle est à adosser à un bâtiment existant en limite séparative, etc…

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

a) BATIMENTS EXISTANTS

Les matériaux employés pour la restauration extérieure seront régionaux et mis en œuvre de manière traditionnelle.

Murs

Les modénatures en pierre de taille ainsi que les pierres ou briques appareillées formant la structure des murs seront laissées apparentes et rejointoyées avec un mortier de ton clair. Les maçonneries en pierres mureuses devront recevoir un enduit.

Les enduits seront composés de sable de Saône et de chaux de teinte claire. Leur parement sera gratté ou lissé à la truelle. Ils ne seront pas peints, mais pourront être badigeonnés ou teintés par incorporation de pigments naturels. Ils pourront recevoir un produit de protection hydrofuge incolore.

Les pans de bois, s'ils constituent l'ossature du mur, devront être rendus apparents, si leur composition et leur parement avaient été travaillés dans ce but.

Baies

Le dessin des menuiseries s'accordera à l'architecture du bâtiment existant.

Les persiennes extérieures en bois ou en plastique repliées en tableau seront interdites. Selon l'architecture des façades, les persiennes métalliques pourraient être admises. Sont admis les volets extérieurs ou intérieurs en bois, ou les jalousies en bois ou en métal peint.

Les devantures et vitrines des façades commerciales sont soumises aux prescriptions énoncées plus loin au paragraphe "façades commerciales".

Balcons

Les grilles et garde-corps dont le mauvais état justifierait le remplacement seront refaits à l'identique ou à défaut présenteront une composition simple exécutée en profils de fer plein.

Toitures

Les toitures à forte pente (proche de 100 %) seront en tuiles plates de Bourgogne anciennes ou en tuiles plates neuves à fond jaune. Les rives seront maçonnées, sans tuile de rive. Les noues seront fermées, les faîtages en tuiles canal avec embarrure au mortier de chaux.

Les toitures à faible pente seront en tuiles canal.

Les toitures à la Mansard seront couvertes :

- les terrassons : en tuiles canal ou en tuiles plates suivant la pente
- les brisis: en tuiles plates.

Sont interdites les couvertures en tôle ondulée, amiante, ciment, plastique, bardeaux d'asphalte.

L'ardoise la tuile mécanique ne seront admises que pour les bâtiments conçus dès l'origine pour ce matériaux de couverture et en cas d'impossibilité technique d'utiliser la tuile plate ou la tuile canal.

Les saillies de toiture pourront :

- soit laisser apparentes les pièces de charpente ainsi que les gouttières
- soit être traitées en corniches de pierre apparente ou de ciment-pierre appareillé composé de ciment blanc, sable de rivière et poudre de pierre.

Les coffrages en bois sous forget sont interdits.

Les descentes d'eau pluviale seront verticales et suivront les différents aplombs des façades. Aucune autre canalisation ne devra être apparente en façade, tant sur rue que sur cour.

Les souches de cheminée seront soit en matériaux apparents rejointoyés, soit enduites comme les façades. Leurs formes seront inspirées de celles des souches anciennes existantes.

Sont interdits les chiens assis, les lucanes rampantes, les aspirateurs de fumée apparents en haut des souches, les antennes multiples de télévision, les zincs autres que les chéneaux et les descentes.

Clôtures

Les clôtures seront en pierre appareillée apparente ou en maçonnerie enduite aux deux faces au même mortier que celui des façades. Leur épaisseur sera d'au moins 0,40 m. Elles auront au maximum la hauteur du rez-de-chaussée.

Dans le cas d'un mur bas, celui-ci pourra être surmonté, dans la même limite de hauteur, d'un ouvrage à claire voie. Pour les clôtures sur rue, cet ouvrage sera exécuté en serrurerie au moyen de profils de fer plein. Quand cela sera possible, des haies taillées leur seront adossées.

Dans les zones non-aedificandi prévues au pied des anciens remparts, les clôtures seront constituées d'un grillage de 1,20 m de hauteur maximum, éventuellement doublé d'une haie basse.

L'emploi de clôtures préfabriquées en béton modulé est interdit.

b) CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Seules quelques règles générales sont énoncées, laissant la plus grande liberté à la créativité et à la sensibilité des concepteurs.

Murs

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques, etc… ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : brique creuse, agglomérés de béton courants, etc…

Rythme des façades

Le rythme des façades devra s'harmoniser avec le tissu urbain environnant :

- les constructions et aménagement devront respecter l'échelle du parcellaire original même dans le cas de constructions nouvelles sur plusieurs parcelles regroupées
- les percements, aux étages autres que le rez-de-chaussée et l'étage sous comble devront présenter une proportion verticale.

En zone UAd et sur la place du Général de Gaulle en zone UAb, ces deux règles sur le rythme des façades ne s'appliquent pas mais le principe général d'harmonisation avec le tissu urbain environnant est maintenu.

Toitures

Les toitures seront en tuiles plates avec une pente d'emprise entre 80 et 110 %. Toutefois, les bâtiments secondaires pourront être couverts en tuiles canal avec une pente comprise entre 30 et 45 %. Les combles à la Mansard sont autorisés en respectant les deux règles ci-dessus.

Les matériaux de couverture suivants sont interdits : tuiles industrielles rouges, fibro-ciment ondulé, tôle ondulée, matériaux réfléchissants.
Les couvertures en terrasses ne sont admises que sur les constructions à simple rez-de-chaussée et non visibles de la voie publique.

Les verrières pourront être autorisées selon le caractère architectural du projet.

Toutefois, dans la zone UAe, les couvertures en terrasse peuvent être admises à condition de co-exister minoritairement avec des toitures ou de telle façon que la silhouette générale des toitures du projet se compose harmonieusement avec celles de la ville.

En zone UAd et sur la place du Général de Gaulle en zone UAb, les règles du paragraphe « toitures » ne s'appliquent pas. Sur la place du Général de Gaulle en zone UAb, les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions nouvelles et seront majoritairement végétalisées.

c) FAÇADES COMMERCIALES

Devantures et vitrines

Les devantures et vitrines ne pourront être établies que dans la hauteur des rez-de-chaussée des immeubles.

La structure du bâtiment (arcs, linteaux appareillés, poutres bois, pieds-droits moulurés, etc…) devra être mise en valeur chaque fois qu'elle existe.

Les devantures anciennes en coffrage de bois devront être conservées.

Les vitrines devront, sauf impossibilité technique, être en retrait de 15 cm au moins de l'aplomb du mur extérieur de la façade, du rez-de-chaussée. Elles devront s'intégrer dans l'architecture du bâtiment, notamment dans le cas de baie cintrée ou de linteau appareillé.

En l'absence de structure ancienne intéressante, les matériaux devront être en harmonie avec le caractère du bâtiment et de la rue.

Les auvents et marquises sont interdits. Les stores sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent à l'intérieur des baies de façade, ou sous une modénature de façade (bandeau, corniche, balcon, etc…).

En cas de création d'un local commercial ou professionnel à rez-de-chaussée en façade d'un bâtiment classé "à conserver", ne présentant à ce niveau que des portes et fenêtres, aucun agrandissement de baie par réunion de plusieurs fenêtres ou portes ne sera autorisé. Le dessin des menuiseries devra respecter le caractère de la façade. Les portes anciennes devront être restaurées.

Sur la place du Général de Gaulle en zone UAb, ces règles ne s'appliquent pas.

d) PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

1 - Pourront être imposés à l'occasion d'opérations d'aménagements publiques ou privées :

- la démolition ou la modification des immeubles ou parties d'immeubles figurés en jaune sur le plan.
- la modification ou l'écrêtement des immeubles ou parties d'immeubles repérés au plan par les lettres "M" ou "E" selon le cas. Une liste annexée au présent règlement fixe la nature de modifications à apporter à chaque immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article L 313.2 du Code de l'urbanisme, tout travail d'entretien ou d'aménagement sur ces éléments bâtis doit faire l'objet d'une autorisation.

Les travaux confortatifs de gros œuvre ne peuvent être autorisés si c'est la démolition ou l'écrêtement qu'il est envisagé d'imposer.

2 - Les espaces intérieurs, cours, jardins, passages, figurés au plan par de fines hachures doubles et biaises doivent rester libres de toute construction et être traités en dalles (D) pavages (P) ou jardins (J), selon l'indication portée au plan.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions nouvelles et à ceux des aménagements entraînant un changement d'affectation, il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux (y compris les services publics) : une place de stationnement pour 50 m² de surface planchers hors œuvre nette

- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : une place de stationnement pour 50 m² de surface totale de plancher hors-oeuvre nette (vente, réserve et bureaux). Cette règle ne s'applique qu'au-dessus d'une première tranche de 50 m².
- pour les hôtels et restaurants : 3 places de stationnement pour 10 chambres.

Mais la création de nouvelles aires de stationnement ne sera autorisée que si leur accès et leur sortie se fond dans les voies suivantes :

- toutes les voies périphériques du secteur sauvegardé,
- les quais,
- rempart Sainte-Marie,
- rues de Traves, d'Uxelles,
- rue du Rempart, rue Edmé Vadot.

Dans ce cas, les garages seront intégrés aux constructions principales ou devront être masqués à la vue des passants des voies publiques.

Dans le cas contraire, le constructeur devra soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit verser la participation prévue à l'article L 421.3 du Code de l'urbanisme.

2– Toutefois, dans la zone UAe, la surface des aires de stationnement, y compris la voirie de desserte du parc et les aires de manœuvre, sera calculée en fonction de la surface de plancher hors-œuvre nette. Elle sera au minimum de :

- 100 % pour les constructions à usage commercial
- 50 % pour les autres activités
- 1,5 place par logement pour les constructions à usage d'habitation.

La règle applicable aux constructions et établissements à édifier dans la zone UAe non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

3– Toutefois, sur la place de Gaulle en zone UAb, en raison de la qualité de la desserte du site par les transports en commun et de l’offre de parkings en ouvrage existante en périphérie proche, il n’est pas exigé la création de place de stationnement.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

2 – Obligation de planter

- les terrains couverts au plan par un semis de points verts doivent rester libres de toute construction et être plantés d'arbres de haute tiges ou de plantes d'ornement.

- les surfaces non bâties de chaque unité foncière doivent être aménagées en espaces verts ou d'agrément (dallages, gravillons, plantations, etc…)

Dans la zone UAe, les espaces libres et plantés (non compris les voies de desserte et les parkings), devront occuper au minimum 20 % de la superficie totale de la zone.

Des dispositifs particuliers devront les rendre inaccessibles aux véhicules, mais 1/3 de cette surface devra être accessible aux piétons.

Les espaces verts compris entre les immeubles et la limite nord (berge de la Génise) seront traités en jardins boisés.

Tous les arbres existants à haute tige sur l'étendue de la zone seront conservés dans la mesure du possible. Ils seront intégrés dans les espaces verts à aménager.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est imposé dans le secteur sauvegardé, à l'exception de la zone UAe où le C.O.S. est fixé à 1 et la surface maximale de plancher hors-œuvre nette est limitée à 36 500 m², dont 300 m² à usage de commerce.

ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE – LISTE DES MODIFICATIONS ET ECRETEMENTS QUI POURRONT ETRE IMPOSES A L'OCCASION D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT

I – LISTE DES MODIFICATIONS

Beaune (place de)

n° 1 - Pan de bois à mettre en valeur

n° 11 - Combles : suppression des chiens-assis, à remplacer par des lucarnes

- 1 sur la place de Beaune
- 1 sur l'impasse
- 1 sur la façade arrière
- sur la façade en retour rue Carnot.

n° 32 - Combles : suppression des chiens-assis, à remplacer par des lucarnes

n° 44 :- Combles : suppression des chiens-assis, à remplacer par des lucarnes

Chatelet (rue du)

n° 1 - Niche d'angle : installer un moulage de la statue originale

n° 2 - Magasin à rez-de-chaussée : devanture à mettre en retrait de la façade des étages

n° 4 – Pan de bois à mettre en valeur

n° 24 – Deuxième étage : volets à barres et écharpes à déposer ou à modifier (suppression des barres et écharpes).

Cloutiers (rue des)

n° 5 - Aménagement du pignon sur la place

Denon (rue)

n° 3 - Combles : suppression du chien-assis, à remplacer par une lucarne

n° 7 – sur *l'impasse : suppression du balcon construit en encorbellement au 1er étage (*bâtiment démoli*)*

Edgar Quinet (rue)

n° 9 – Façade sur cour : volets à barres et écharpes à dépose ou à modifier (suppression des barres et écharpes)

n° 13 – Rez-de-chaussée : volets à barres et écharpes à déposer ou à modifier (suppression des barres et écharpes)

n° 27 – Façade sur cour : suppression de la souche de cheminée à l'aplomb de la façade

n° 48 – Façade sur rue : suppression de la souche de cheminée à l'aplomb de la façade.

Fèvres (rue aux)

n° 13 – Magasin à l'angle de la rue des Poulets : devanture à mettre en retrait de la façade des étages.

n° 17 - Balcons du troisième étage : garde-corps galbés à remplacer par un modèle accordé à l'architecture.

n° 50 – Combles : suppression du chien-assis, à remplacer par une ou plusieurs lucarnes.

Gambetta (quai)

n° 2 – Rez de chaussée : suppression de l'auvent sur la porte d'entrée.

n° 14 – Troisième étage : suppression de l'auvent sur le balcon

n° 28 et 32 - Couverture : rétablir l'unité de matériau et d'aspect.

Germigny (rue de)

n° 2 – Façade de rue : supprimer la souche de cheminée à l'aplomb de la façade.

Grande Rue

n° 2 – Façade sur rue : garde-corps à remplacer par un modèle accordé à l'architecture.

n° 3 – Pan de bois à mettre en valeur, avec dépose des dentelles en bois chantourné.

n° 20 – Façade sur rue : garde-corps galbés à remplacer par un modèle accordé à l'architecture.

n° 39 – Façade sur rue : suppression de la souche de cheminée à l'aplomb de la façade entre les lucarnes.

n° 47 – Façade sur rue : suppression de la baie horizontale du dernier étage, à remplacer par plusieurs fenêtres en accord avec l'architecture.
Couverture : suppression du chien-assis, à remplacer par une ou deux lucarnes.

n° 53 : Gouttière : modification, de manière à ne pas passer devant les lucarnes.

n° 71 – Etage en combles sur rue à supprimer, et remplacer par une ou plusieurs lucarnes.
Suppression du garde-corps en tube métallique ou dernier étage, à remplacer par un modèle accordé à l'architecture.

Hôtel de Ville (place de l')

n° 11 – Une lucarne à rétablir de façon identique aux trois autres

n° 12 – 2ème étage : rétablir le brisis du toit, avec lucarnes.

Lyon (rue de)

n° 24 – Pan de bois à mettre en valeur.

Messageries (quai des)

n° 22 – 1er étage : garde-corps métallique à remplacer par un modèle accordé à l'architecture.

Monnaie (quai de la)

n° 5 – Réalisation d'un sondage pour déterminer si le plan de bois mérite d'être mis en valeur.

n° 27 – Suppression de la dentelle de bois en rive du pignon

n° 39 – Suppression de l'auvent sur le balcon du 2ème étage.

Philibert-Léon Couturier (rue)

n° 1 – Façade sur rue : cinq chiens-assis à remplacer par des lucarnes. Façades en retour sur la place de l'Hôtel de Ville : un chien-assis à remplacer par une lucarne.

Porterne (quai de la)

n° 6 – Rez-de-chaussée : suppression de la grande baie, remplacement par des baies à l'échelle de celles du bâtiment.
Combles : modification de la zinguerie des lucanes d'extrémité des ailes.

Sainte-Marie (place)

3- Bâtiment sud :

- Façade sur la Saône : trois arcades à rétablir, de nouvelles fenêtres étant admissibles sur les trumeaux.
- Façades sur la place : une arcade à rétablir.

Strasbourg (rue de)

n° 8 – Remplacer les garde-corps en tubes métalliques par un modèle accordé à l'architecture.

Thevenin (place)

n° 2 – Remplacer le chien-assis par des lucarnes

Uxelles (rue d')

n° 45 – Immeuble de la Loge Maçonnique escalier sur rue : garde-corps en serrurerie à compléter à l'identique des parties existantes.

II – Liste des écrêtements

Edgar Quinet (rue)

n° 5 – Surélévation des deux ailes du bâtiment principal (1er étage) à écrêter, avec reconstitution des balustrades.

Beaune (place de)
n° 7 – Surélévation (4ème étage) à écrêter, avec rétablissement de la corniche.

Ancienne Prison (rue de l')

n°11 – Ecrêtement de l'aile en retour du bâtiment municipal.