

## **ZONE UB : DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A) CARACTERE DE LA ZONE UB**

- Il s'agit d'une zone centrale de densité moyenne comportant un habitat mixte à dominante de petits collectifs accompagnés de commerces et de services.
- Les constructions sont en général implantées à l'alignement des voies.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.
- Des conditions réciproques de distance d'implantation entre bâtiments agricoles et habitations voisines sont imposées par l'article L 111-3 du Code Rural.

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

- Rappels :
  - Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application des articles L 421-4 et R 421-12 du code de l'urbanisme.
  - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols, sont soumis à Permis d'Aménager en application des articles L 421-2 et R 421-19 du code de l'urbanisme ou à Déclaration Préalable en application des articles L 421-4 et R 421-23 du code de l'urbanisme
  - Les démolitions sont soumises à permis de Démolir lorsque la construction à démolir relève d'une protection particulière ou est située dans une commune ou en partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L 421-3 du code de l'urbanisme)
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration Préalable dans les espaces boisés localisés par le document graphique en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
  - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
  - L'implantation des installations techniques nécessaires au fonctionnement de la téléphonie mobile et de tout autre réseau de communication (antennes, pylônes, stations relais, ...) devront satisfaire aux principes suivants :
    - limitation maximum de supports nouveaux par la réutilisation de supports existants (château d'eau, immeuble, pylônes EDF ou TDF, ...)
    - à défaut, l'implantation de nouvelles structures (notamment les pylônes) devra faire l'objet d'une étude paysagère optimisant les nécessités de fonctionnement et l'insertion dans le site (hauteur, couleur et traitement architectural).

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

- Sont interdits :
  - Les types d'occupation ou d'utilisation contraires au caractère de la zone
  - Les constructions directement nécessaires à l'activité agricole
  - Les constructions à usage d'activités industrielles
  - Les activités nuisantes non compatibles avec la zone
  - Les campings
  - 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 d'accueil des gens du voyage et aires d'accueil communales ou intercommunales pour les gens du voyage sédentarisés
  - Les carrières

- Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.
- Les constructions ou installations à moins de 10 m du bord du lit d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau (protection de la ressource en eau et de la continuité écologique)
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12m, soumises à déclaration préalable.
- Les affouillements et exhaussements du sol non soumis à une autorisation d'occupation du sol ou à des recherches archéologiques.

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

***1 Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des dispositions du paragraphe 2 ci-après :***

- Les équipements privatifs de loisirs liés à l'habitat individuel ou collectif sont autorisés (piscine, terrain de tennis, etc.).
- Toute occupation et utilisation non listée au paragraphe UB1 est autorisée.

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

### **2-1 Les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales**

- 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 condition :
  - 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.

### **2-2 Les modifications ou extensions des constructions ou installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale**

- 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.

### ***3 Le droit de reconstruire après un sinistre***

- Le droit de reconstruire à l'identique se réfère à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

### ***4 Constructions exposées au bruit :***

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les couloirs de nuisance bruit (indiqués au plan de « classement sonore des infrastructures » annexé) de la ligne T.G.V. (classée en voie de type I), des R.N. 70 et R.N. 80 (classées en voies de type II), des R.D. 980, 119 et 601 et de diverses autres (classées en voies de type III à V), doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral 99 – 2619 – 2-2 du 3 Août 1999.

### ***5 Constructions situées en zone inondable (repérées au plan de zonage) :***

- Tous remblaiements, comblements, enrochements, pontons, murets sont interdits sauf s'ils ont fait l'objet d'une autorisation administrative.
- Atlas hydrogéomorphologique (annexé au PLU) :
  - Les constructions situées en zone inondable sont autorisées sous réserve de ne pas se trouver en zone de grand écoulement (trait bleu dans le document 4.5.2 du PLU) et à condition de placer la construction 50 cm au-dessus du terrain naturel. Cette cote reste à adapter en fonction d'éléments visibles sur le terrain ou après consultation du Service Risque à la Direction Départementale des Territoires à MACON.
- Plan de Prévention du Risque Inondation :
  - Les projets nouveaux et biens existants doivent respecter les dispositions particulières de ce règlement.

### ***6 Constructions situées en zone de contraintes minières repérées sur la carte des contraintes minières :***

- Dans les zones d'anciens travaux miniers exploitées à moins de 50 m de profondeur (Sur les Communes de BLANZY, MONTCEAU-LES-MINES et SANVIGNES-LES-MINES) :
  - Ces zones sont repérées par une trame grisée sur les cartes des contraintes minières annexées au PLU.
  - Pour les constructions de logement individuel, leur hauteur sera limitée à un étage au-dessus du rez-de-chaussée.
  - Pour les autres constructions, les permis de construire seront soumis à l'avis de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement) Bourgogne.
- *Dans les secteurs concernés par des Puits de mines* (sur les communes de BLANZY, MONTCEAU-LES-MINES, SANVIGNES-LES-MINES, CIRY LE NOBLE, PERRECY-LES-FORGES et LE CREUSOT) :
  - Les orifices des anciens puits de mine sont repérés par un cercle sur les cartes des contraintes minières annexée au PLU. On y distingue les puits « visibles » et les puits « non visibles ».
  - Pour les puits « visibles » (ceux qui ont été localisés précisément et qui sont généralement obstrués par une dalle de fermeture), il est institué un périmètre d'inconstructibilité d'un rayon de 15 m autour du puits et une obligation de maintenir l'accessibilité à la dalle de fermeture.
  - Pour les puits « non visibles » (non localisés précisément), les permis de construire déposés pour des constructions nouvelles, autres que les logements individuels à un étage au-dessus du rez de chaussée, situées dans un périmètre d'un rayon de 25 m autour du puits, seront soumis à l'avis de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement) Bourgogne.
  -

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

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***1 Accès***

- Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble à édifier.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et les voies express.

- 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 privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (voir annexes).

## **3 Aires et locaux de collecte des ordures ménagères**

- Aire de stockage en limite de la voie publique
- **Pour les constructions individuelles** faisant l'objet d'un permis d'aménager et desservies par une voie en impasse, sans aire de retournement suffisamment dimensionnée, l'aménageur devra prévoir une aire de stockage de conteneurs conforme aux spécifications du règlement du service de collecte, en terme de dimensionnement et d'accès
- **Pour les immeubles collectifs** quelle qu'en soit l'utilisation, le propriétaire est tenu d'aménager un local avec un point d'eau et une évacuation, pour accueillir les bacs soit à l'intérieur de l'immeuble soit à l'extérieur, les plus près possible des circulations piétonnes desdits immeubles, conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental . Ce local se situera à l'entrée de l'immeuble ou de sa voie d'accès, proche de l'abaissement de bordure. Son aire sera dépourvue de réseaux en sous sol afin de permettre une évolution du mode de collecte vers du semi-enterré.
- Se reporter au règlement du service de collecte des ordures ménagères (annexe 2) et dimensionnement des aires de retournement (dimensions ou schémas annexe 1).

## **ARTICLE UB 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 si le propriétaire en fait la demande à la Collectivité.
- Lorsque la défense incendie ne peut pas être assurée par le réseau public d'eau potable ou le réseau public d'eau brute, les dispositifs nécessaires à trouver sur sa parcelle, seront à la charge du pétitionnaire.
- Tout prélèvement d'eau destiné à un usage domestique (au sens de l'article R.214-5 du Code de l'Environnement) dans un puits ou un forage existant ou projeté sur la propriété doit être déclaré en mairie (décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008). Dans ce cas, les éventuels réseaux de distribution connectés à ces ouvrages devront être munis d'un système de comptage et distincts du réseau d'alimentation en eau potable pour éviter tout apport d'eau non traitée dans le réseau public. Les ouvrages de plus de 10 mètres de profondeur nécessiteront une déclaration spécifique auprès des services déconcentrés régionaux chargés des mines. Tout prélèvement d'eau pour des usages autres est soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau si le débit est supérieur à 8 m<sup>3</sup>/h.

### **2 Assainissement**

- Conformément au règlement du service d'assainissement collectif de la Communauté Creusot Montceau et le règlement sanitaire départemental, les réseaux privés d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être séparés jusqu'à la limite de propriété.

### **2-1 Eaux usées**

- Conformément à l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la CCM a défini un zonage d'assainissement pour les eaux usées qui est annexé au P.L.U.
- Ce zonage définit :
  - les zones d'assainissement collectif dans lesquelles la CCM assure la collecte et le traitement des eaux usées par un réseau public ;
  - les zones relevant de l'assainissement non collectif où il n'existe pas de réseau public d'assainissement et dans lesquelles la CCM assure le contrôle des dispositifs privés.
- Dans le cadre d'une nouvelle construction, la parcelle ou le tènement devra réserver, le cas échéant, une surface minimum de 200 m<sup>2</sup> pour les dispositifs d'assainissement non collectif.

#### **2-1-a Dans les zones d'assainissement collectif**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Conformément au règlement sanitaire départemental, ces constructions devront se prémunir contre tout reflux du réseau public d'assainissement. (exemple : clapet anti retour...)
- Lorsqu'il existe un réseau séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau public (travaux d'assainissement différés), un dispositif d'assainissement non collectif devra être admis après avis du service communautaire en charge du contrôle des dispositifs d'assainissement. Il sera conçu de façon à pouvoir être mis hors service et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Dans le cas où une installation d'assainissement non collectif est récente (moins de dix ans) et en bon état de fonctionnement quand le réseau public de collecte vient desservir la parcelle, le bâtiment pourra bénéficier d'une dérogation, de dix ans au maximum, pour se raccorder, après avis du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), du service d'assainissement collectif puis arrêté du maire.
- En cas de difficulté technique (bâtiment difficilement raccordable), le bâtiment pourra être exonéré de l'obligation de raccordement au réseau public de collecte après avis du service d'assainissement collectif et arrêté du maire. Le SPANC devra alors vérifier le bon fonctionnement et le bon entretien de l'installation d'assainissement non collectif existante, voire de demander sa mise aux normes.
- Il est rappelé que les usagers ont l'obligation de laisser pénétrer sur leurs propriétés privées les représentants du service d'assainissement en vue des contrôles nécessaires à la mise en œuvre et au bon fonctionnement du système d'assainissement.

#### **2-1-b Dans les zones d'assainissement non collectif**

- Toute construction doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme aux réglementations en vigueur (règlement du service d'assainissement non collectif, arrêté du 22 juin 2007 et arrêté du 7 septembre 2009 relatifs aux prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif).

- Parallèlement à la demande d'urbanisme, les autorisations d'assainissement non collectif doivent faire l'objet d'une demande à la CCM préalablement au démarrage des travaux.
- Il est rappelé que les usagers ont l'obligation de laisser pénétrer sur leurs propriétés privées les représentants du service d'assainissement en vue des contrôles nécessaires à la mise en œuvre et au bon fonctionnement du système d'assainissement.

## **2-2 Eaux pluviales**

- Lorsque les conditions le permettent, sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). Le rejet d'eaux pluviales directement dans un puits (en usage ou non) est interdit.
- Les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.
- Afin de limiter les débits d'eaux pluviales dans les réseaux et de limiter la consommation d'eau potable, il est préconisé de mettre en place tout dispositif favorisant la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires comme le jardinage ou le lavage des véhicules.
- Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau ou dans le milieu naturel.
- En l'absence d'un réseau adapté aux eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les surfaces imperméabilisées à usage de stationnement supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>, le propriétaire devra mettre en place un système de prétraitement des hydrocarbures et matières en suspension avant rejet dans le réseau public.
- Pour les zones à aménager d'une superficie supérieure à 1 hectare, un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau sera à déposer.

## **3 Réseaux secs**

- Dans les lotissements à créer tous les réseaux seront souterrains y compris le raccordement à la construction

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

- Dans le cadre d'une nouvelle construction, la parcelle ou le tènement devra réserver, le cas échéant, une surface minimum de 200 m<sup>2</sup> pour les dispositifs d'assainissement non collectif.

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

### ***1 Pour les Constructions neuves :***

#### **1-1 En agglomération :**

- Les bâtiments pourront s'implanter :
  - soit à l'alignement actuel ou futur des voies ;
  - soit à une distance de l'alignement ne pouvant excéder 5 mètres.
- Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles :

- Lorsque le projet de construction concerne un îlot urbain complet ou une unité foncière ayant au moins 30 mètres de front sur rue.
- Lorsque dans une rue, la majorité des bâtiments forment un alignement en retrait de celui de la voie, les constructions nouvelles devront alors respecter cet alignement.
- Les annexes fonctionnelles pourront s'implanter jusqu'en fond de parcelles.

#### **1-2 Hors agglomération en bordure**

- de la RD 601 et de la Route Départementale 102, les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 10 mètres.
- de la Route Nationale 70 (Route Centre Europe Atlantique) les constructions d'habitation doivent s'implanter avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions ;
- des Routes Nationales et de la Route Départementale 980, les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter avec un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe. Ce recul minimum est de 25 mètres pour les autres constructions.

#### **1-3 En bordure des voies ferrées :**

- les constructions doivent être implantées à plus de 2 mètres de la limite du Domaine Public ferroviaire.
- pour la ligne du Train à Grande Vitesse, cette distance est portée à 30 mètres.

#### ***2 Pour les Constructions existantes :***

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles. (Annexe 5)
- Les marges de recul imposées ci-dessus ne s'appliquent pas dans l'habitat existant pour la création d'extensions mesurées à destination de vérandas, sas d'entrée, de coursives couvertes, d'escaliers ou autres aménagements à usage d'accès.

#### ***3 Non règlementé***

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### ***1 Pour les Constructions neuves :***

- Les bâtiments pourront s'implanter :
  - soit en limite séparative.
  - soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment comptée au point le plus proche de la limite séparative, et jamais inférieure à 3 mètres.

#### ***2 Pour les Constructions existantes :***

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions, surélévations ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles, en respectant l'alignement du bâtiment ou en retrait par rapport à celui-ci.
- 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.

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

- 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°.

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

- Non réglementé.

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

### ***1 Définition de la hauteur :***

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions situées dans les couloirs de passage des lignes électriques, ne doit pas excéder 8 mètres.

### ***2 Pour les Constructions neuves :***

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R + 7.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ainsi que pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tour hertzienne, pylône, ...).

### ***3 Pour les Constructions existantes :***

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

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

### ***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.
- Néanmoins 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 (voir schéma annexe 3)
- 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 Constructions neuves :***

- Le terrain naturel devra conserver son caractère, cependant un léger remodelage pourra être autorisé, sous réserve de respecter la topographie générale du terrain naturel.
- Toitures :
  - 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.
  - Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment.
  - Les chiens assis sont interdits (annexe 4)
  - 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.
  - 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.
  -
- 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.

-

### **3 Extension et réhabilitation**

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

-

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 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 d'aires de stationnement sera au minimum de :
  - Logement :
    - 1 place par logement pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ;
    - L'article L.123.1.3 du code de l'Urbanisme prévoit qu'il ne peut être exigé plus d'une aire 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 2 roues couvert d'une superficie au moins égale à 1% de la surface de plancher.
  - Pour les 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 conformément à l'article L 123.1.2. Une part de ces parkings devra être affectée aux 2 roues.
  - L'article L.111.6.1 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 Commercial (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.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 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.

## **D) SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

- Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 1,50.
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas limité pour les constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni pour les équipements d'infrastructure et les équipements collectifs à usages sportif, social, culturel ou administratif.