

Commune de TIGEAUX

# Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

## RÈGLEMENT

REÇU  
06 MARS 2018  
SOUS-PREFECTURE DE MEUSE

## AVANT et APRES MODIFICATION

Document n°2

"Vu pour être annexé à la  
délibération du :

*23 février 2018*

approuvant la  
modification du

**Plan Local d'Urbanisme"**

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



*Danielle Boisson*



**géogram**  
ENVIRONNEMENT - URBANISME

**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

# Sommaire

***TITRE 1: RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION..... 3***

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB ..... 4  
Tableau des emplacements réservés ..... 13

***TITRE 2: RÈGLEMENT APRES MODIFICATION..... 15***

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB ..... 16  
Tableau des emplacements réservés ..... 25

***Les modifications apportées au document original sont repérées  
par un surlignage grisé.***

Titre 1:

# Règlement AVANT modification



## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

La zone UB comporte un secteur : *le secteur UBp*, présentant un caractère patrimonial peu dense, pour préserver des vues.

### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

- ↪ Le stationnement isolé des caravanes ;
- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↪ Les terrains de camping ou de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une habitation ;
- ↪ La construction de bâtiments agricoles ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↪ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux et déchets ;
- ↪ Les activités susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation à usage d'habitation (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, trépidation, risques d'incendie ou d'explosion ...) ;
- ↪ Les mats de téléphonie mobile ;
- ↪ Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers, ...).

### **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITION**

---

*Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration. La démolition est soumise à permis de démolir.*

- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation à condition d'être située derrière la construction principale ;
- ↪ Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>, au nombre limité à 1 par unité foncière et situé à l'arrière de la construction principale

## **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit créer 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.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

D'une manière générale, toute nouvelle construction à usage d'habitation doit être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,5 m de largeur.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

Tout rejet d'effluent non traité ou partiellement traité dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

- ✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. L'avis du SPANC est demandé pour toute nouvelle construction.
- ✓ Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le rejet des effluents traités est autorisé pour certaines filières de traitement dans l'égout pluvial lorsqu'il existe.

- ✓ Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle ou récupérées en cuve, ou en citerne.

Toutefois, lorsque cette infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales peuvent être :

- ↳ Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales ;
- ↳ Soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales doit se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des nouvelles constructions et nouveaux aménagements ne peuvent être rejetés sur la voie publique.

#### **4.3 – Réseaux d'électricité, téléphone, câble :**

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

---

Non réglementé

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

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions doivent s'implanter à au moins 7 mètres de l'alignement des voies de desserte qu'elles soient publiques ou privées, dans la limite d'une bande de 30 mètres,

sous réserve que les voies privées nouvellement créées en vue d'une division de terrain répondent aux critères d'accessibilité suivants :

- ↳ Largeur minimum de chaussée utilisable sans compter les accotements : 3,50 mètres ;
- ↳ Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie ;
- ↳ Pente inférieure à 10% ;
- ↳ Accès aux normes pour les handicapés.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises à la règle d'implantation définie ci-dessus.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

*Dans le secteur UBp* : toute construction devra être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ;

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

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

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

L'implantation des constructions est autorisée :

- ↳ soit sur une seule des limites latérales de propriété ;
- ↳ soit au cœur de l'unité de foncière.

En cas de retrait, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la ou des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (c'est-à-dire la mi-hauteur de la construction mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage), avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Quand il existe une baie, la construction doit respecter un retrait de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

*Dans le secteur UBp* : toute construction devra être implantée à au moins 5 mètres de chaque limite séparative latérale (hormis par rapport au fond de parcelle).

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ;

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

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

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :



- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

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

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

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

---

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+1+comble, ou R+ 1 dans le cas de toiture végétalisée.

Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 4,50 mètres mesurés depuis le sol naturel.

Peuvent dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ les bâtiments reconstruits suite à un sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- ↳ Les extensions et les aménagements des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

Dans le secteur UBp : la hauteur de toute construction est limitée à R+combles ou R dans le cas de toiture végétalisée.

---

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

---

### Dispositions générales

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « 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 ouvrage 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 ».

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

*Les dispositions édictées ci-dessous pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.*

### Toitures

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie.

#### Toitures des annexes :

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permette l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- ↳ aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.
- ↳ aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite
- ↳ aux toitures végétalisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

### **Dispositions particulières :**

Les climatiseurs (pompes à chaleur...) et éoliennes d'autoconsommation sont interdits en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

En particulier, il est exigé :

- ↳ Constructions de logements collectifs : au moins 1,5 places par logement.
- ↳ Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement (dont au moins une couverte). Trois places devront être prévues pour les constructions de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Cette obligation s'applique à toute nouvelle construction mais aussi en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas d'aménagement de logements multiples dans un même bâtiment.
- ↳ Constructions à usage de bureaux publics ou privés : une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

↳ Constructions à usage commercial : il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

↳ Maison d'accueil pour personnes âgées : non réglementé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la surface totale de l'unité foncière, toitures végétalisées comprises.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

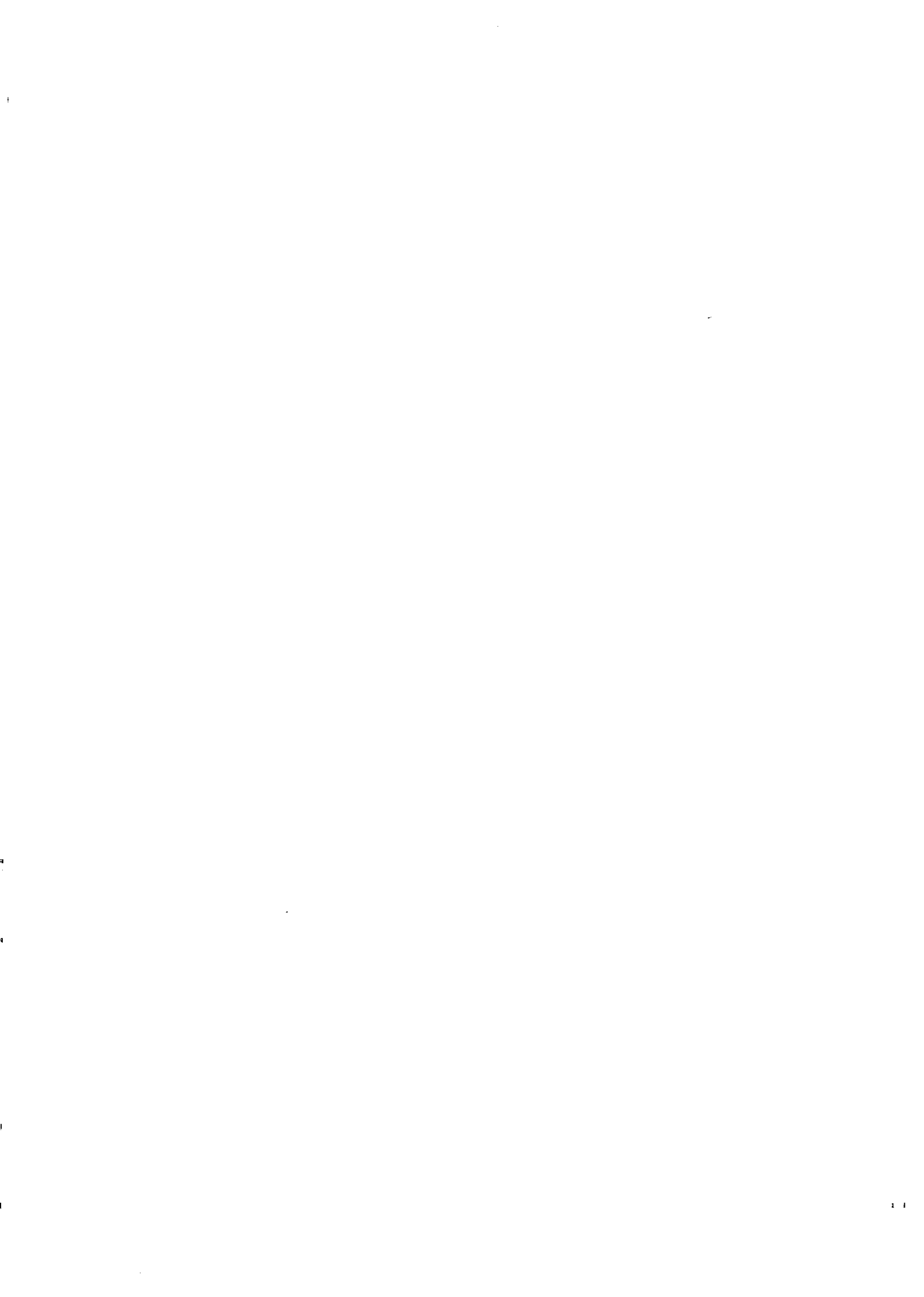
Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Lors de travaux, il devra être prévu la pose de fourreaux de façon à anticiper le passage de la fibre optique.

## TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Extension Mairie / École	1 600 m <sup>2</sup>	COMMUNE
2	Élargissement de la RN36	Bande de 30 mètres	ÉTAT
3	Doublement du château d'eau et terrain de détente	4 400 m <sup>2</sup>	COMMUNE
4	Élargissement de la Rue de Paris	550 m <sup>2</sup>	COMMUNE
5	Parking végétalisé	550 m <sup>2</sup>	COMMUNE
6	Élargissement de la Rue de Paris	280 m <sup>2</sup>	COMMUNE
7	Parking	320 m <sup>2</sup>	COMMUNE



Titre 2:

# Règlement APRES modification



## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

La zone UB comporte un secteur : *le secteur UBp*, présentant un caractère patrimonial peu dense, pour préserver des vues.

### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

- ↪ Le stationnement isolé des caravanes ;
- ↪ Les garages de caravanes à ciel ouvert ;
- ↪ Les terrains de camping ou de caravanage ;
- ↪ Les habitations légères de loisirs ;
- ↪ Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une habitation ;
- ↪ La construction de bâtiments agricoles ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↪ Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, de matériaux et déchets ;
- ↪ Les activités susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des constructions à occupation à usage d'habitation (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, trépidation, risques d'incendie ou d'explosion ...) ;
- ↪ Les mats de téléphonie mobile ;
- ↪ Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers, ...).

### **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITION**

---

*Rappel : Les clôtures sont soumises à déclaration. La démolition est soumise à permis de démolir.*

- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation à condition d'être située derrière la construction principale ;
- ↪ Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>, au nombre limité à 1 par unité foncière et situé à l'arrière de la construction principale



## **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit créer 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.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies nouvelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- ✓ Eau potable : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- ✓ Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

Tout rejet d'effluent non traité ou partiellement traité dans les fossés, les cours d'eau ou l'égout pluvial est interdit.

- ✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : l'assainissement individuel est obligatoire et les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur. L'avis du SPANC est demandé pour toute nouvelle construction.
- ✓ Eaux résiduaires industrielles et professionnelles : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.  
Le rejet des effluents traités est autorisé pour certaines filières de

traitement dans l'égout pluvial lorsqu'il existe.

- ✓ Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle ou récupérées en cuve, ou en citerne.

Toutefois, lorsque cette infiltration n'est pas possible, les eaux pluviales peuvent être :

- ↳ Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales ;
- ↳ Soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales doit se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des nouvelles constructions et nouveaux aménagements ne peuvent être rejetés sur la voie publique.

#### **4.3 – Réseaux d'électricité, téléphone, câble :**

Les raccordements des constructions aux réseaux électrique et téléphonique doivent être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

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

---

Non réglementé

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

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions doivent s'implanter à au moins 7 mètres de l'alignement des voies de desserte qu'elles soient publiques ou privées, dans la limite d'une bande de 30 mètres,

sous réserve que les voies privées nouvellement créées en vue d'une division de terrain répondent aux critères d'accessibilité suivants :

- ↳ Revêtement de chaussée de qualité suffisante permettant le passage des véhicules de lutte contre l'incendie ;
- ↳ Pente inférieure à 10% ;
- ↳ Accès aux normes pour les handicapés.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises à la règle d'implantation définie ci-dessus.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades.

Les extensions des constructions existantes peuvent appliquer le même recul que la construction qu'elles étendent.

Dans le secteur UBp : toute construction devra être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ;

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

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

---

*Par dérogation à l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

L'implantation des constructions est autorisée :

- ↳ soit sur une seule des limites latérales de propriété ;
- ↳ soit au cœur de l'unité de foncière.

En cas de retrait, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la ou des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points (c'est-à-dire la mi-hauteur de la construction mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage), avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les extensions de bâtiments existants peuvent être réalisées en respectant le même retrait que les bâtiments qu'ils étendent.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 2,5 m ne sont pas soumises aux règles d'implantation définies ci-dessus.

Quand il existe une baie, la construction doit respecter un retrait de 6 mètres par rapport à la limite séparative.

*Dans le secteur UBp* : toute construction devra être implantée à au moins 5 mètres de chaque limite séparative latérale (hormis par rapport au fond de parcelle).

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ;

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

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

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 10 mètres.

Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

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

---

*Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque parcelle issue de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- ↳ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes ;
- ↳ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

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

---

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+1+comble, ou R+ 1 dans le cas de toiture végétalisée.

Les annexes ne peuvent excéder une hauteur totale de 4,50 mètres mesurés depuis le sol naturel.

Peuvent dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ↳ les bâtiments reconstruits suite à un sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- ↳ Les extensions et les aménagements des constructions existantes et sans augmentation de la hauteur initiale.

Dans le secteur UBp : la hauteur de toute construction est limitée à R+combles ou R dans le cas de toiture végétalisée.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

---

### **Dispositions générales**

En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, « 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 ouvrage 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 ».

De même, le traitement des abords de la construction ne doit pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit être en harmonie avec le bâti ancien.

*Les dispositions édictées ci-dessous pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons « écologiques » recourant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.*

### **Toitures**

Les toits seront à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Elles seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie.

### **Toitures des annexes :**

Annexe située dans l'alignement de la façade principale : la toiture présentera les mêmes caractéristiques que la toiture de la construction principale (pente et matériaux).

Annexe située en accollement d'un mur en bon état : les toitures mono-pentes sont autorisées.

Les toitures terrasses ne sont admises que sur les annexes, et dans le cas où la pente du terrain permette l'utilisation de la toiture à des fins de terrasse.

Les dispositions relatives à la couverture ne s'imposent pas :

- ↳ aux vérandas qui peuvent être composées d'une toiture recouverte par des matériaux translucides.

- ↳ aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile, uniquement dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant. Dans ce cas, l'utilisation de plaques ondulées est interdite
- ↳ aux toitures végétalisées, si cela permet une bonne insertion dans le paysage.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les plaques de ciment sont interdites sur rue et autorisées en limite séparative sur une hauteur hors terre de 70 cm maximum.

### **Dispositions particulières :**

Les climatiseurs (pompes à chaleur...) et éoliennes d'autoconsommation sont interdits en façades principales ; ces installations devront se situer à plus de 6 mètres des limites séparatives.

Les citernes (gaz liquéfié, mazout) ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## **ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

En particulier, il est exigé :

- ↳ Constructions de logements collectifs : au moins 1,5 places par logement.
- ↳ Constructions à usage d'habitation individuelle : deux places de stationnement par logement (dont au moins une couverte). Trois places devront être prévues pour les constructions de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette obligation s'applique à toute nouvelle construction mais aussi en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas d'aménagement de logements multiples dans un même bâtiment.

- ↳ Constructions à usage de bureaux publics ou privés : une surface au moins égale à 40 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.
- ↳ Constructions à usage commercial : il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.
- ↳ Maison d'accueil pour personnes âgées : non règlementé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

---

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la surface totale de l'unité foncière, toitures végétalisées comprises.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

---

Il n'est pas fixé de règle

### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Lors de travaux, il devra être prévu la pose de fourreaux de façon à anticiper le passage de la fibre optique.



## TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
2	Élargissement de la RN36	<b>Bande de 30 mètres</b>	ÉTAT
3	Doublement du château d'eau et terrain de détente	4 400 m <sup>2</sup>	COMMUNE
4	Élargissement de la Rue de Paris	550 m <sup>2</sup>	COMMUNE
5	Parking végétalisé	550 m <sup>2</sup>	COMMUNE
6	Élargissement de la Rue de Paris	280 m <sup>2</sup>	COMMUNE
7	Parking	320 m <sup>2</sup>	COMMUNE

