

Commune de TIGEAUX

Modification du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT AVANT et APRES MODIFICATION

Document n°2

“Vu pour être annexé à la
délibération du :

11 décembre 2015
approuvant la
modification du
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



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: REGLEMENT AVANT MODIFICATION..... 3

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	4
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	12

TITRE 2: REGLEMENT APRES MODIFICATION..... 21

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	22
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	30

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

Titre 1:

Règlement AVANT modification



CHAPITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation « Vallée du Grand Morin » rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

ARTICLE UA 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 garage 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 usage d'habitation (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, trépidation, risques d'incendie ou d'explosion...);
- ↪ Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers...).

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES 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 m², au nombre limité à 1 par unité foncière, et situé à l'arrière de la construction principale.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique, une voie privée, ou une cour commune existante à la date de publication du PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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...

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.
- ✓ 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.

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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de dessertes.

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.

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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 limite latérale 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, avec un minimum de 3 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.

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

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 4 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 UA 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 60 % 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 UA 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.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 70cm 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 UA 12 - OBLIGATION DE REALISER 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 à usage d'habitation individuelle** : au moins une place par tranche de 60m² de surface de plancher habitable. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

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 100m² de surface de plancher de l'établissement. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 25% de la surface totale de l'unité foncière, toitures végétalisées comprises.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UA 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.

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A 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 AUTORISES 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 m², au nombre limité à 1 par unité foncière et situé à l'arrière de la construction principale

ARTICLE UB 3 - ACCES 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 RESEAUX

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.
- ✓ 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence d'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome conforme à la réglementation en vigueur, sans que la surface de l'unité foncière soit inférieure à 800m².

Les règles de superficie énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ↳ aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- ↳ aux aménagements, extensions des constructions existantes,
- ↳ aux constructions, aménagement ou extensions des annexes liées à des constructions d'habitation.
- ↳ la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

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 SEPARATIVES

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 limite latérale 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, avec un minimum de 4 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 4 m de chaque limite séparative.

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 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 EXTERIEUR

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 REALISER 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 à usage d'habitation individuelle : au moins une place par tranche de 60m² de surface de plancher habitable. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière. Au moins une place sera couverte.

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 100m² de surface de plancher de l'établissement. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

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 DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE 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.

Titre 2:

Règlement APRES modification



CHAPITRE 1 : **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Dans l'emprise de la zone à risques reportée sur le plan de zonage, s'appliquent les dispositions du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation « Vallée du Grand Morin » rappelé dans le document 5.1 « Annexes et Servitudes ».

ARTICLE UA 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 garage 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 usage d'habitation (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, trépidation, risques d'incendie ou d'explosion...) ;
- ↪ Les constructions provisoires en plaques ondulées ou matériaux de récupération, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers...).

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES 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 situées derrière la construction principale ;
- ↪ Les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m², au nombre limité à 1 par unité foncière, et situé à l'arrière de la construction principale.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique, une voie privée, ou une cour commune existante à la date de publication du PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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...

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

Toute construction nouvelle doit s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies de dessertes 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.

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 UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, 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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 5 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 UA 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 60 % 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 UA 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.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 70cm 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 UA 12 - OBLIGATION DE REALISER 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 100m² 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 100m² de surface de plancher de l'établissement. Toute tranche entamée compte pour une tranche entière.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 25% de la surface totale de l'unité foncière, toitures végétalisées comprises.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 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.

CHAPITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A 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 AUTORISES 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 m², au nombre limité à 1 par unité foncière et situé à l'arrière de la construction principale

ARTICLE UB 3 - ACCES 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 RESEAUX

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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

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 SEPARATIVES

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 MEME PROPRIETE

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 EXTERIEUR

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 REALISER 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 100m² 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 100m² 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 ENERGETIQUE 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.