

|                             |
|-----------------------------|
| <b>CHAPITRE 2 - ZONE UB</b> |
|-----------------------------|

**Rappels :**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable prévue à l'article L 421-4, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article-L 130- L du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***Constructions*

- 1.1 - Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- 1.2 - Les nouvelles constructions à usage agricole.
- 1.3 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- 1.4 - Les constructions nouvelles à usage industriel.
- 1.5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.
- 1.6 - Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).

*Installations classées*

- 1.7 - Les installations classées.

*Carrières*

- 1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.9 - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.10 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- 1.11 – Les Parc Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.12 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

**ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***Constructions*

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, sous réserve du respect de l'article 11.

**ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE****◆ ACCES**

- 3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### ◆ VOIRIE

**3.5** - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.6** - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

### **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ◆ EAU POTABLE

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ◆ ASSAINISSEMENT

##### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** – En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** – Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

##### ***Eaux pluviales***

**4.6** – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

**4.7** – Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

##### ***Autres réseaux***

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.9** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

**ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5.1 – Non réglementé

**ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- Soit implantation à l'alignement sur toute la hauteur du bâtiment ;
- Soit implantation avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées avec un retrait différent si elles respectent :

- L'alignement du bâtiment principal,
- Ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue.

**ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

7.2 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au minimum de 3 m.

7.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m.

8.2 - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

**ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL****DEFINITION :**

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions.

9.1 - L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

9.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

**ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**◆ HAUTEUR ABSOLUE**

10.1 - La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

10.4 – La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine à moins qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des hameaux traditionnels.

### **◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

NOTA : Aucune autre pièce que celles demandées à l'article R 421 – 2 ne peut être exigée en application du présent article.

### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

Compte tenu du caractère de hameau traditionnel, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

#### ***Constructions anciennes de type traditionnel***

##### *Couvertures*

**11.1** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

**11.2** - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

##### *Façades*

**11.3** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

**11.4** - Les menuiseries seront placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

##### *Epidermes*

**11.5** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.6** - Enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.7** - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

**11.8** - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

##### *Couleurs des menuiseries*

**11.9** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

**11.10** - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

**11.11** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

### **Constructions nouvelles**

**11.12** - Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

#### *Couvertures*

**11.13** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

**11.14** - Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

#### *Façades*

**11.15** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.16** - Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

**11.17** - Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

**11.18** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

#### *Epidermes*

**11.19** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.20** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.21** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

**11.22** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### ◆ **BATIMENTS ANNEXES**

**11.23** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### ◆ **CLOTURES**

**11.24** - 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 et dans le voisinage.

**11.25** – Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.26** – Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite dont la hauteur sera au minimum de 1,60 m sans pouvoir excéder 2 m de hauteur.

- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

#### **ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**12.2** - Il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

**12.3** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités.
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

**13.2** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.3** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.4** – Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.