

CHAPITRE ② - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB

Caractère de la zone

IDENTIFICATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat semi-continu, dans l'ensemble de conception récente, qui représente une large fraction de la partie agglomérée de la ville.

Zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation résidentielle largement dominante, mêlant habitations collectives et individuelles, elle intègre également quelques équipements, occupant parfois de grandes emprises - *Collège, école de la vallée, salle Plantâgenet, IMPRO, complexe sportif et d'équipements des Esquisseaux* -, des services et des activités commerciales, artisanales et tertiaires, complément normal de cet habitat.

Développée à partir des principaux axes convergeant vers le centre ville et de manière étendue à l'ouest - les Sables, les Jeunes Moreaux, Les Marillères, Moulines -, de morphologie architecturale et urbaine variée et de densité diverse, cette zone présente toutefois deux caractéristiques principales :

- D'une part, **une insuffisance de desserte routière**, notamment entre quartiers et même avec le centre ville pour ce qui est des quartiers ouest,
- et d'autre part **un développement des équipements et services à l'échelle de l'agglomération**.

La zone UB, développée en continuité de l'espace central ancien, présente une fraction notable située dans le champ d'inondation du Val d'Authion, et relève des zones d'aléas faible ou moyen à l'exception de l'extrême pointe nord-ouest du lotissement des Marais situé en zone d'aléa fort - « secteur dit des Marais ».

DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone urbaine est destinée à l'habitat ainsi qu'aux différents services et activités compatibles avec celui-ci.

Un **secteur UBe** est délimité pour des secteurs de mixité habitat/équipements positionnés à proximité des principaux espaces d'équipements de la commune .

Un **secteur UBi** a été institué. S'y appliquent des règles particulières conformes à la protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val d'Authion.

Compte tenu de la présence de plusieurs niveaux d'aléas dans le secteur **UBi**, des sous secteurs ont été déterminés en adéquation avec lesdites zones d'aléas . Ainsi :

- ♦ le secteur **UBi1** correspond à un aléa faible,
- ♦ le secteur **UBi2** à un aléa moyen,
- ♦ le secteur **UBi3** à un aléa fort.

OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DES REGLES

Les règles édictées cherchent à assurer :

- ⇒ une plus grande homogénéisation
- ⇒ une diversité et une mixité de l'habitat .
- ⇒ une qualification accrue des espaces urbains et du cadre de vie
- ⇒ assurer la protection des personnes et des biens contre les risques d'inondation dans les secteurs concernés, d'aléas faible, moyen et fort; toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.

Cette zone est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité. En l'absence éventuelle du réseau d'assainissement public, tout terrain pour être constructible, doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Une attention particulière devra être portée au stockage de produits phytosanitaires et de combustibles, aux éventuels systèmes d'assainissement autonome et à l'évacuation des eaux pluviales ainsi qu'aux installations de puisage et aux fondations profondes des constructions compte tenu de la proximité des niveaux aquifères et du périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable qui intéresse partiellement la zone.

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

ARTICLE UB 1 TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

UB 1.1 Sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'équipement public, ou d'intérêt général ou collectif (*d'infrastructure ou de superstructure*), notamment dans le secteur UBe,
- Les constructions à usage commercial, artisanal, de bureau et service, de stationnement,
- les lotissements ou groupes d'habitation.
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

UB 1.2 Sont admis sous conditions :

Les installations classées pour la protection de *l'environnement* (*Loi du 19 Juillet 1976*) à condition :

- ↳ qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- ↳ que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels

L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- ↳ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
 - ↳ que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant,
 - ↳ que cette extension n'entraîne pas leur reclassement dans une catégorie supérieure,
 - ↳ que le traitement paysager de l'activité ainsi étendue, fasse l'objet d'une étude paysagère sérieuse jointe au permis de construire.
- L'extension des sièges d'exploitations agricoles existantes à la date d'exécution de la révision du P.O.S. à condition :
 - ↳ qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.
 - ↳ que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
 - ↳ que le traitement paysager de l'activité ainsi étendue fasse l'objet d'une étude paysagère sérieuse jointe au permis de construire.

UB 1.3 Dispositions particulières aux secteurs UBi1, UBi2, UBi3 relevant du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val d'Authion :

Prescriptions générales :

- Dans les zones déjà urbanisées, les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.
- Dans les opérations d'ensemble (ZAC, permis de construire groupés, etc), afin de ne pas constituer un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être limitées.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements et services autorisés dans le secteur.

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitat ou d'hébergement à condition qu'elles comportent pour chaque logement autorisé :
 - * un niveau de plancher de 0,50 mètre au moins au dessus du terrain naturel,
 - * un niveau habitable en permanence au dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur.
- L'extension des constructions régulièrement autorisées, implantées antérieurement à la date de publication du présent document, dans la limite des plafonds suivants :
 - * 35 m² maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation . Cet accroissement d'emprise au sol pourra être portée à 50 m² en vue de l'édification de locaux annexes ; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m².
 - * 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services n'ayant pas vocation à hébergement.
- Sous réserve des dispositions des articles suivants, la rénovation - démolition d'une ou de constructions existantes et construction de nouveaux bâtiments sur les terrains d'emprise - peut être autorisée, dans la limite des emprises et C.O.S des bâtiments existants. Le projet devra être conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque d'inondation.
- La réalisation d'infrastructure publique, à condition :
 - * que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables,
 - * que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux,
 - * que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et leurs effets.

- Le stockage de produits polluants, sous réserve :
 - * qu'il s'effectue dans des récipients étanches, suffisamment lestés ou arrimés, ou situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
 - * que les citernes enterrées soient ancrées correctement,
 - * que les orifices de remplissage et les débouchés de tuyaux d'évents soient situés au-dessus des plus hautes eaux connues.
- La construction de garages ou autres installations d'importance limitée – surface limitée à 25 m² de SHOB (*surface hors œuvre brute*) -

UB 1.4 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

UB 2.1 Sont interdits : tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 1, et en particulier :

- Les établissements qui par leur classement, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- L'ouverture de carrière ou de gravière.
- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 mètres, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping.
- Le stationnement des caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.
- L'installation de sièges d'exploitations agricoles non implantées avant la date de révision du P.O.S.

UB 2.1 : Dispositions particulières à tous les secteurs relevant du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val d'Authion :

• **sont interdits :**

- * les ouvrages, remblaiements et endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés, de façon à ne pas aggraver les risques en amont ou en aval, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB.1.2,
- * les sous-sols.

• **Dispositions complémentaires aux secteurs UB2 et UB3 :**

- * **Est interdite** la construction de nouveaux équipements tels que ceux destinés aux corps des sapeurs-pompiers, les hopitaux, cliniques, maisons de retraite, centre de postcure et centres accueillant des personnes à mobilité réduite.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

UB 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Le ou les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, la protection civile, etc.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

UB 3.2 Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (*lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*) de faire demi-tour aisément, sans manoeuvrer, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UB 4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

UB 4..2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

• Eaux Usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'impossibilité absolue de se raccorder au réseau collectif, les constructions nouvelles devront être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé.

- **Eaux Pluviales**

Toute construction ou installation devra être assainie en eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

UB 4.3 Electricité, Gaz, Téléphone, Télédistribution

Les branchements électriques, de gaz, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Dans les lotissements ou groupements d'habitation, il est exigé une installation collective pour l'antenne TV.

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne devront en aucun cas aboutir à une superficie inférieure à 500 m² et à une largeur au droit de la construction et en façade inférieure à 15 mètres.
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt public et dans le secteur UBe
- De plus, dans le cas d'un découpage permettant la réalisation d'une construction de second rang, celle-ci devra être impérativement raccordée aux réseaux publics d'assainissement.
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt public et dans le secteur UBe
- Pour les autres cas, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau public d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**UB 6.1 Dispositions générales**

- . Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de la limite de recul figurant au plan ou, en l'absence de celle-ci, à moins de 5 mètres de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt public ou collectif dans le secteur UBe

UB6.2 Implantations autres :

- Des dispositions différentes peuvent également être appliquées dans les cas suivants :
 - ✓ pour une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation, le retrait sur l'alignement peut varier s'il fait l'objet d'une justification architecturale urbanistique ou environnementale et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
 - ✓ lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état. Son implantation doit être telle qu'un raccordement satisfaisant soit assuré avec les constructions existantes.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**UB 7.1 Marge d'isolement**

- Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres.
- Toutefois, si l'environnement le justifie, cette marge peut être réduite à 2 mètres pour des constructions de faible importance telles que garages, appentis, remises, serres, dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres, et 5 mètres au faitage. Peuvent également être admises en deçà de la limite de recul, si l'environnement le justifie, des extensions légères et limitées à 6 m² d'emprise d'un logement existant telles que véranda, jardin d'hiver, à l'exclusion des garages.
- Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées :
 - * lorsqu'il s'agit d'implanter un bâtiment de très faible emprise tel que par exemple un transformateur d'électricité, ou si les exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.
 - * lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt public ou collectif dans le secteur UBe

UB 7.2 Dispositions générales**UB 7.2.1 En bordure de voie**

- Sur une profondeur égale au maximum à 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées sur une ou plusieurs des limites séparatives aboutissant à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt public ou collectif, dans le secteur UBe.
- Toutefois lorsque l'environnement le justifie, notamment dans le cas où sur les parcelles voisines aucun bâtiment ne borde la limite séparative ou si la parcelle présente une largeur sur voie notablement supérieure à celle du voisinage, les constructions peuvent ne pas être édifiées sur ces limites.
- Il peut être imposé que le bâtiment à édifier ne présente pas en façade, sur la limite séparative, un décalage de plus d'1 mètre avec le bâtiment voisin ; toutefois cette limitation ne s'applique pas aux constructions de moins de 4 mètres de hauteur.

UB 7.2.2. En arrière

- . Au-delà de la profondeur visée au paragraphe précédent, les constructions ne peuvent être édifiées en limites séparatives que :
 - ↳ lorsque leur hauteur à la basse goutte sur cette limite n'excède pas 4 mètres, avec pour les pignons le dépassement autorisé en UB.10.5.
 - ↳ au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.

↳ Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt public ou collectif, dans le secteur UBe.

UB 7.3 Dispositions particulières aux secteurs UBi1 et UBi2 et UBi3:

- Toute construction nouvelle doit être édifiée :
 - * soit sur l'une des limites séparatives,
 - * soit sur aucune.
- Dans les deux cas toute construction doit conserver par rapport à la ou les limite(s) non construites une marge d'isolement au moins égale à 4 mètres. Toutefois si l'environnement le justifie, et si l'unité foncière le permet, cette marge peut être réduite à 3 mètres pour des constructions de faible importance telles que garage, appentis remises, vérandas, serres, dont la hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres

UB 7.4 Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux dispositions du paragraphe UB 7.1 peuvent être accordées en application de l'article 4 du Titre I.

UB 7.5 Opérations groupées

Dans le cas d'opérations groupées et lotissements, des implantations autres peuvent être autorisées ou imposées à l'intérieur des limites desdites opérations ou lotissements .

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

UB 8.1 Marge d'isolement

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (*incendie, protection civile, inondation*) et de salubrité (*ensoleillement*) soient assurées.

UB 8.2 Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres, si l'une des façades en vis-à-vis comporte des baies de pièces habitables.

Cette distance, précédemment référencée à la hauteur du bâtiment le plus haut, peut être réduite de moitié, avec un minimum de 3 mètres, lorsque les façades en vis-à-vis ne possèdent pas de baies de pièces

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt public ou collectif, dans le secteur UBe.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL**UB 9.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol est fixée à 50% maximum.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol :

- pour les équipements publics ou d'intérêt public ou collectif,
- dans le secteur Ube.

UB 9.2 dispositions particulières aux secteurs UBi1, UBi2 et UBi3 relevant du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val d'Authion :

L'emprise au sol des constructions, hors les cas de rénovation de bâtiments existants mentionnés à l'article UB1, sera la plus réduite possible et au plus égale à :

- **Dans les secteurs UBi1 et UBi2 :**
 - * pour les constructions à usage d'habitation : 20%
 - * pour les constructions à usages d'activités économiques autorisés dans la zone à : 30%
- **Dans le secteur UBi3 :**
 - * pour les constructions à usage d'habitation : 10%
 - * pour les constructions à usages d'activités économiques autorisés dans la zone à : 20%

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**UB 10.1 Dispositions générales**

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (*antennes, pylônes d'intérêt public, châteaux d'eau, etc.*), ni aux édifices du culte.
- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit (basse goutte) jusqu'au sol de la voirie ou du terrain naturel avant travaux.

UB 10.2 Hauteur maximale

Toute construction nouvelle, (hors celles à usage d'équipements ou d'activités) ne peut dépasser :

7 mètres à l'égout du toit (h)

10 mètres au faitage (H), ce qui correspond à la hauteur absolue de la zone.

Dans la hauteur (h') comprise entre (H - hauteur maximale autorisée) et (h - hauteur maximale à l'égout du Toit), définies ci-avant, peuvent être édifiés :

- ↳ les toits à croupe ou avec murs pignons,
- ↳ certaines superstructures telles que étage partiel, pergola, sortie d'escalier d'accès à la terrasse. La hauteur de ces superstructures est limitée à 3 mètres au-dessus de la hauteur maximum (h) des façades. En outre, leur projection horizontale ne peut excéder 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

Pour les constructions à usage d'équipements ou d'activités :

- ✓ 15 m au faitage y compris lorsqu'il s'agit d'une toiture-ferrasse.
- ✓ Le dépassement de la hauteur au faitage peut être autorisé pour les équipements publics et ceux liés aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif dans le secteur UBe.

UB 10.3 Hauteur en bordure de voie

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé (*rive opposée de la voie*) ne peut excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée de 2 mètres :

Toutefois, il peut être imposé que cette hauteur soit ou réduite ou augmentée, afin de ne pas créer de décalage supérieur en principe à 2 mètres, par rapport aux constructions contiguës.

Lorsque l'emprise publique au droit d'un terrain est élargie par une voie ou un espace libre (*place, jardin, etc.*) adjacents, la largeur à prendre en compte pour la détermination du prospect est limitée à celle définie par l'alignement de la voie dont dépend la propriété concernée.

Le retour sur une voie adjacente de la hauteur obtenue en bordure d'une voie plus large est applicable à la parcelle d'angle sur une distance de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie la plus large, ou de la limite de construction qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UBe.

UB 10.4 Hauteur par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

UB 10.5 Hauteur des constructions en vis-à-vis sur une même propriété

Non réglementée.

UB 10.6 Dépassement

Les limites résultant de l'application des paragraphes ci-dessus, peuvent cependant être dépassées de 1 mètre au maximum compté verticalement, par certains éléments de dimensions réduites tels que souches de conduits, garde-corps, acrotères, etc.

De même, lorsqu'une croupe serait incompatible avec les règles de l'art, les pignons peuvent dépasser les limites fixées aux paragraphes UB 10.2 et 10.3.

Dans le cas d'un bâtiment excédant la hauteur autorisée, son extension à cette hauteur est limitée à 50 % de l'emprise au sol du bâtiment.

Dans les secteurs relevant du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val d'Authion, de manière à garantir pour les habitations un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, le dépassement peut être autorisé dans la limite de ± 1 mètre par rapport à la hauteur absolue autorisée au faitage.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR**UB 11.1 Dispositions générales**

L'autorisation de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants.

UB 11.2 Echelle architecturale - Expression des façades

- Les constructions doivent respecter l'échelle architecturale du domaine bâti environnant.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.
- Lorsque le mur de soubassement est visible sur plus de 0,80 mètre de hauteur dans certaines sections, il doit être construit dans les mêmes matériaux ou revêtu du même parement que le ou les niveaux supérieurs.
- Les balcons peuvent être interdits, ou leur importance réduite, si leur présence, leur disposition ou leur dessin, contrastant avec les façades voisines, est de nature à porter atteinte à l'harmonie de la voie.

UB 11.4 Parties supérieures des constructions - Toitures - Terrasses

- La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.
- **Sont donc notamment interdits :**
 - ↳ le faux brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur la façade de la construction.
 - ↳ les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.
 - ↳ les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
 - ↳ les lucarnes retroussées (*chien assis*) et les lucarnes rampantes.
 - ↳ les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue.
 - ↳ leur raccordement de couverture distant de moins d'1 mètre compté verticalement du faîtage de la toiture.
 - ↳ leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales.

- **Peuvent également être interdits :**

- ↳ les pentes des versants principaux inférieures à 35° ou supérieures à 45° (*exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance*).
- ↳ les têtes de chevrons apparentes en égout, et les têtes de pannes apparentes en pignon.
- ↳ leur couverture qui ne serait pas de même matériau que la toiture.
- ↳ la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leurs dimensions ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- ↳ Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie. Dans le cas d'une toiture en terrasse ou à très faible pente, il peut être imposé un acrotère ou une autre disposition constructive permettant de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant.

UB 11.5 Matériaux - Couleurs

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Ils doivent également être en harmonie avec les matériaux des constructions environnantes.
- Certains enduits (*tyrolien, ciment peint*), parements (*produits manufacturés, etc.*), bardages (*métalliques ou autres*) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.
- Aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région (*matériau traditionnel des enduits*).
- Les matériaux de toiture seront les suivants :
- L'ardoise dont la couleur se rapproche le plus possible de celle des constructions avoisinantes. Peut également être admis tout matériau présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

UB 11.6 Clôtures

La clôture peut être :

- **Végétale** : haie vive ou taillée, composée d'un mélange d'au moins trois espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc. La haie doit être plantée à 50 cm en retrait des limites séparatives.

Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,20 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte, ou par des piquets en bois.

La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 0,80 m ; il doit être réalisé en moellons ou en maçonnerie recouverte d'un enduit.

- **Minérale** : dans ce cas elle est constituée d'un mur de 2 mètres de hauteur maximum. La tête de mur doit être ouvragée.

- **En panneaux de bois tressé type claustra**, emboîtés, agrafés ou collés.
- L'usage de plaques d'amiante-ciment ou béton moulé est interdit.
- Les murs de clôture et les murs bahut ou de soubassement éventuellement nécessaires doivent être réalisés soit en moellons, soit en maçonnerie recouverte d'un enduit dont le grain et la teinte sont comparables à ceux des murs traditionnels de BEAUFORT-EN-VALLÉE.
- Dans les ensembles de constructions et les nouveaux lotissements, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone, ou au règlement du lotissement.

↳ Dans les secteurs relevant du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val d'Authion, la clôture, limitée à 1,80 mètres, doit être :

- * soit végétale, mais à faible densité de plantations,
- * soit composée d'un grillage de couleur verte maintenu soit par des piquets de fer de couleur identique ou des piquets en bois, grillage et clôture végétale pouvant être employés conjointement.
- * soit composée d'un muret bas en pierres de 0,60 mètres maximum, employé seul ou conjointement à une clôture végétale et un grillage.

UB 11.7 Immeubles existants

Les modifications de façade et de couverture (*ouvertures, surélévations, appendices divers*), ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien ; en particulier, les modénatures ainsi que les balcons et les volets doivent être maintenus.

Les façades commerciales artisanales et industrielles doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec le matériau et le coloris des immeubles environnants.

Dans les secteurs relevant du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val d'Authion des dispositions doivent être prises pour limiter les dégradations par les eaux (*exemples : utilisation de matériaux non ou peu sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés*):

UB 11.8 Constructions annexes

- Pour être autorisées les constructions annexes (*garages, buanderie, abri de jardin, volière, etc.*) doivent être construites avec des matériaux dont la qualité de mise en oeuvre et la tenue dans le temps sont en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent. :

C'est ainsi que

- l'usage de tôles, shingle, etc. est interdit comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits est proscrite,
- l'emploi de matériaux de récupération est strictement interdit, à l'exception de schiste et du tuffeau.

- Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale, notamment en ce qui concerne la forme et la pente du toit.
- Certaines constructions préfabriquées vendues dans le commerce pourront être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

UB 11.9 Dispositions particulières

- Les dispositions du paragraphe UB 11.3 ne s'appliquent pas aux projets ayant fait l'objet d'une recherche d'expression contemporaine et dont l'insertion dans l'environnement peut s'avérer particulièrement heureuse, ni aux projets portant sur l'aménagement ou la réhabilitation d'une construction ancienne.
- **Dispositions particulières aux équipements publics ou d'intérêt public ou collectif, notamment dans le secteur UBe.**

Volumes et terrassements

- Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Toitures

a.-Pentes

- Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'équipement.

b.-Couverture

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

c.-Ouvertures de toitures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Façades

a.-Aspect

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.
- les matériaux de remplissage destiné à être enduits ne pourront rester apparents.
- Sont interdits les imitations grossières de matériaux naturels et l'emploi de la tôle galvanisée non peinte en bardage.

b.-Ouvertures

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Clôtures

- Sauf obligation découlant de dispositions techniques ou de sécurité, les clôtures, ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,20 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.
- Si elles sont nécessaires, les clôtures sont constituées par :
 - ✓ une lisse horizontale ou un grillage doublé ou non une haie vive d'essences locales,
 - ✓ un talus planté d'essences locales.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS- ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.
- Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les citernes de gaz comprimé ou contenant d'autres combustibles à usage domestique, lorsqu'elles sont visibles depuis les voies, cheminements, et espaces libres, et si elles ne sont pas enterrées, doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.
- Il est rappelé que :

les plantations et traitements paysagers doivent être réalisées dans les espaces compris dans les marges de recul figurant au document graphique.
Pour l'application de cette disposition il est précisé que les travaux de voirie (automobile, piétonne cyclable, stationnement) et d'infrastructures (réseau, bassin de rétention....) y sont admis sous réserve de conserver et de valoriser la dominante paysagère de ces espaces.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****UB 14.1 Dispositions générales**

Le C.O.S. (Coefficient d'Occupation du Sol) est fixé à 0,65.

UB 14.2 Autres dispositions

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales, ainsi qu'à usage mixte habitation/activité artisanale ou commerciale :
 - ↳ Le C.O.S. est fixé à 1,00.
- Dans le cas d'une étude d'ensemble d'une opération d'habitations groupées :
 - ↳ Le C.O.S. est porté à 0,80, sous les réserves suivantes :
 - ◆ les parcelles construites doivent avoir une contenance supérieure à 500 m²,
 - ◆ les bâtiments sont édifiés en ordre continu.
- Pour les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires ou sanitaires, et bâtiments d'infrastructures :
 - ↳ Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UB 15 DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non autorisé.