

CHAPITRE 2 – ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'urbanisation ancienne peu dense à vocation urbaine, situés en extension du cœur de bourg et autour de poches d'habitat ancien. Les constructions y sont en général édifiées en discontinu.

Les objectifs :

- confirmer la vocation centrale du bourg ; l'évolution de la forme urbaine vers une plus grande mixité des fonctions urbaines est souhaitable ;
- permettre une relative densification tout en préservant la qualité du cadre de vie, les respirations vertes, l'intérêt patrimonial des constructions anciennes.

Le règlement du PPRI s'applique à la partie inondable de cette zone.

Une partie de la zone UB est comprise dans les périmètres de protection des abords des Monuments Historiques : de l'Eglise du XI^{ème} siècle, du château de Coulomey (Beautiran) et du château de Mongenant (Portets).

Des orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent à certains secteurs de la zone, identifiés sur le plan de zonage.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Co de de l'urbanisme, doivent respecter les exigences particulières aux articles UB11 et UB13. (voir aussi plan de détail en annexe du règlement)

En application de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, une zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics (CSsp) de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos figure sur le plan de zonage du PLU.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme..

ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions appartenant aux catégories de destinations suivantes sont interdites :

- industrie,
- exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles prévues à l'article UB2,
- entrepôt.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- terrains de camping et caravanning, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances,
- terrains de sports ou loisirs motorisés, parcs d'attractions, golfs,
- dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- affouillements ou exhaussement des sols, à l'exception de celles prévues à l'article UB2,
- installations classées (ICPE), dont les carrières, à l'exception de celles prévues à l'article UB2.

ARTICLE UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toute occupation ou utilisation du sol n'est autorisée que sous réserve de respecter le règlement du PPRI applicable à la partie inondable de cette zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol dans l'emprise « CSsp » (zone de construction sous conditions spéciales pour le fonctionnement des services publics), de 35m de large de part et d'autre de l'aqueduc de Budos, n'est autorisée que sous réserve de respecter les conditions suivantes : Dans cette zone de protection sanitaire, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols sont interdits ou soumis à des prescriptions particulières (voir l'annexe n°4 du règlement).
- Les installations classées (ICPE) soumises à déclaration sont autorisées à condition :
 - o qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants de la zone et qu'elles répondent à l'une ou l'autre des nomenclatures suivantes :
 - 2220 (préparations alimentaires à base de produits d'origine végétale)
 - 2221 (préparations alimentaires à base de produits d'origine animale)
 - 2255 (stockage d'alcools de bouche)
 - 2320 à 2345 (tissus, blanchisserie, pressing...)
 - 2360 (maroquinerie, chaussures...)
 - 2410 (atelier de travail du bois)
 - 2450 (imprimerie, reprographie)
 - 2910 à 2950 (divers)
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :
 - o à des impératifs techniques,
 - o ou/et à la restauration du bâti existant,
 - o ou/et à des fouilles archéologiques.
- Les constructions nécessaires à une exploitation agricole, à condition :
 - o que l'exploitation agricole soit existante à la date d'approbation du PLU ;
 - o et d'être sur la même unité foncière que l'exploitation agricole.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 : Accès et voirie

3.1. Sur les secteurs soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation**, des conditions de desserte sont précisées dans les dites orientations ; les accès et la voirie devront être compatibles avec elles.

3.2. Accès

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- 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, s'il dessert un seul logement ; et la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5m s'il dessert plus d'un logement.

- Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. La sortie sur une voie autre qu'une départementale, si elle est possible, sera obligatoire. 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.

3.3. Voirie (*voir l'annexe n°1 du règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation*)

- 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.
- Les voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (ramassage des ordures ménagères, etc.) et aux constructions qu'elles desservent.
- 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 manœuvre en marche arrière

ARTICLE UB4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

4.2. Electricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique seront réalisés en souterrain.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades

4.3. Assainissement

Eaux usées

- Toute installation ou construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 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 des activités ; leur raccordement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité.
- L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales (*voir annexe n°3 du règlement*)

- Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants et de limiter les phénomènes d'inondation en aval, la gestion sur la parcelle des eaux de pluie (de toiture et de ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols) est imposée pour toute construction neuve ou extension. Cette mesure pourra conduire, selon le cas, à l'édification de bassins d'infiltration, d'ouvrages de stockage, de régulation ou de récupération pour réutilisation, de noues, de revêtements filtrants pour voirie ou aires de stationnement ou tout autre système alternatif au « tout tuyau ».
- Pour les autres opérations, les surplus d'eaux pluviales générés par l'opération devront, dans la mesure du possible être résorbés sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration seront conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Toutefois si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas (maisons existantes en bord de route), les eaux pluviales pourront être évacuées par le réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Dans ce cas, les débits de fuite de chaque construction ne devront pas être supérieurs à ceux admissibles par le réseau d'eaux pluviales de la commune.

Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

ARTICLE UB5 : Caractéristiques des terrains : Non réglementé

ARTICLE UB6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1. Les constructions doivent être implantées selon les cas :

- obligatoirement à l'alignement des emprises publiques et voies, publiques ou privées, quand une des constructions situées sur la même unité foncière ou directement voisine est à l'alignement, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) ;

- ou bien avec le même recul qu'une construction située sur la même unité foncière ou directement voisine implantée en recul ; dans le cas de reculs différents de part et d'autre, c'est le recul le moins important qui sera retenu ;

- ou bien pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat, avec un recul de 5m dédié au stationnement.

Le recul s'entend par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

6.2. Pourront déroger à l'article 6.1., à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines) :

- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement implantées avec un retrait plus ou moins important si elles respectent l'alignement de la construction principale ;

- les constructions annexes de moins de 20m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout ;

- la reconstruction à l'identique de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ;

- les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et notamment au service ferroviaire.

6.3. Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum.

ARTICLE UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Marges latérales

Les constructions seront implantées :

- soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre ;
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre ;
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire à distance des limites séparatives.

En cas de retrait, la construction respectera une distance minimale de 3,50 mètres par rapport à la limite séparative.

7.2. Marges de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite de fond de parcelle sera d'au moins 3,50 mètres.

7.3. Pourront déroger aux articles 7.1 et 7.2 :

- les annexes de 3 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) et d'une surface de plancher de moins de 20m², non accolées à la construction principale, qui peuvent être implantées en limite ;
- les piscines non couvertes qui peuvent être implantées jusqu'à une distance minimale de 2m par rapport aux limites ;
- les constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et notamment au service ferroviaire ;
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et qui ne respecteraient pas les règles d'implantation du PLU.

D'autre part, les **débords de toiture et corniches** sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 50cm de large maximum, sauf en cas d'implantation en limite.

ARTICLE UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UB9 : Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, piscines incluses. Sont exclus du calcul les éléments architecturaux en saillie (encorbellements, balcons, brise-soleil, débords de toit...).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie totale du terrain.

Toutefois il n'est pas fixé de limite d'emprise pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB10 : Hauteur des constructions

Les hauteurs s'entendent mesurées depuis le sol naturel avant travaux. Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1,20m.

10.1. La hauteur mesurée à l'égout de toute construction ne peut dépasser 8,50 mètres ; la hauteur absolue (faîtage) ne peut dépasser 10 mètres.

10.2. La contrainte de hauteur ne s'applique pas :

- aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus, sans pouvoir dépasser l'existant ;
- en cas de reconstruction, la hauteur du projet ne pouvant toutefois excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée ;
- pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sur la parcelle ou sur la parcelle immédiatement voisine et mitoyenne, sans pouvoir dépasser la hauteur de celle-ci ;
- aux constructions ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et notamment au service ferroviaire, et pour tout équipement public.

10.3. La hauteur des annexes indépendantes de la construction principale, de moins de 20m², ne doit pas excéder 3,50m à l'égout du toit.

ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions

11.1. Dispositions générales

- La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle étrangère à la région est interdit (*se référer au rapport de présentation 1.4, 2.2, 2.3, 2.4*).
- Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel tel que défini dans le rapport de présentation (*voir RP 1.1.4.c : caractérisation de la forme urbaine*) les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures, etc., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti.
- Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger aux dispositions particulières du 11.2.

11.2. Dispositions particulières

11.2.1. Volumétrie

Les volumes des constructions neuves seront de plan orthogonal, sauf exceptions suivantes :

- extension d'existant justifiant un plan différent,
- adaptation à une forme de parcelle ou une topographie particulière.

11.2.2. Toiture

En cas de toiture en pente, les pentes seront de l'ordre de 33% (18° environ), un écart de 7% en plus ou en moins pouvant être admis ; les débords de toiture seront de 50cm minimum, sauf en cas d'implantation en limite séparative.

S'agissant d'une zone identifiée pour son patrimoine bâti ancien, dans le cas de toiture en pente, celles-ci seront couvertes en tuiles canal ou romane de teinte claire.

Toutefois, d'autres types de toitures (aspect, pente, matériau, orientation, débords) peuvent être autorisés :

- en cas de modification ou extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement en ardoise ou tuiles plates, dont les toitures (pentes, couleurs, débords) seront adaptées ;
- en cas de construction satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentée à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, et sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante.

11.2.3. Façades

Sur toutes les façades, sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- les façades à empilement de madriers.

Sur les façades visibles depuis l'espace public sont interdits :

- les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ;
- les équipements (climatiseurs, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils seront intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur.

- Les façades seront de tons clairs ou soutenus, à l'exclusion du blanc et des couleurs vives sur de grandes surfaces ; en cas de ton pierre, les références sont les pierres de Frontenac et de Bourg.
- Le bardage bois apparent est autorisé.

11.2.4. Menuiseries et serrurerie

Caractéristiques des ouvertures :

- les ouvertures respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade ;
- les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique.

Aspect et couleurs :

- les menuiseries des fenêtres seront de couleur claire (blanc cassé, gris clair ou gris moyen, gris bleu, ocre rouge) ou ton bois naturel ; les menuiseries des baies vitrées pourront être de tons plus foncés ;
- les portes d'entrée seront de tons foncés ;
- les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée ou de couleur noire ;
- les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs.

11.2.5. Clôtures

Sur espace public, le principe de base est le respect de l'ensemble urbain, que ce soit pour la hauteur, le type de clôtures, les matériaux et les couleurs.

Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.

La hauteur des parties pleines ne pourra excéder 1,70m et la hauteur maximale de l'ouvrage ne pourra excéder 1,80 m, sauf exception justifiée par une harmonisation avec l'existant.

Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg), surmontés ou non d'une grille à barreaudage métallique ;
- les reconstructions et extensions de murs et murets en pierre ou moellons existants à la date d'approbation du présent règlement, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;
- les ferronneries de couleur foncée ;
- les treillages métalliques de couleur foncée doublés d'une haie végétale.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale (type pierre de Frontenac ou de Bourg) ;
- les reconstructions de murs et murets en pierre ou moellons existants à la date d'approbation du présent règlement, sans dépasser la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine ;
- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur foncée et doublés d'une haie végétale d'essences variées.

Voir fiche de recommandations paysagères pour les essences des haies adaptées (annexe n°2).

Voir rapport de présentation pour les prescriptions d'entretien des éléments de paysage à préserver.

11.2.6. Réseaux

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé en souterrain ; s'il y a impossibilité avérée d'alimentation souterraine, le branchement au réseau de téléphone peut être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades

11.3. Prescriptions complémentaires liées à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et au périmètre de protection des abords de Monuments Historiques de l'église :

Les constructions nouvelles et les travaux réalisés sur des constructions ou dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces éléments : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

ARTICLE UB12 : Stationnement

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Il est exigé pour les constructions à usage de :

- habitation : 2 places par logement ;
- activités (tertiaires, commerciales, artisanales, services) : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ; pour les établissements de plus de 100 m² de surface de plancher, la surface affectée au stationnement et à ses voies de desserte doit être égale à 50 % de la surface de plancher ;
- hébergement et accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissement de santé, etc.) : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

12.3. Les établissements recevant du public doivent comporter une aire pour le stationnement des deux-roues, à raison de 2 places / tranche de 100m² de surface de plancher, pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher.

ARTICLE UB13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage.

13.3. Les éléments végétaux (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans seront préservés et entretenus.

13.4. Les aménagements réalisés dans les espaces libres des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, devront veiller à préserver les qualités initiales de ces espaces (qualité de la façade arrière, espaces plantés,...) et devront préserver les passages privés, ruelles et cours intérieures.

Voir aussi les préconisations du rapport de présentation, §2.9.

13.5. Dans toute opération portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m², 10% minimum de cette surface doit être aménagée en espace vert et planté collectif d'un seul tenant.

13.6. Pour toute opération, 10% de la surface du terrain de l'opération sera aménagée en espaces verts.

13.7. Les zones de « plantations à réaliser » portés sur les plans sont obligatoires et à réaliser ainsi qu'il est précisé dans les orientations spécifiques d'aménagement correspondantes : à défaut d'autres spécifications, il s'agit de bandes de 10m de large minimum constituées d'un mélange d'arbustes et d'arbres d'essences locales adaptées au sol et au climat (30% d'arbres environ). Ces zones plantées sont à entretenir : remplacer les sujets quand cela est nécessaire, tailler, débroussailler.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé