

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

### APRES MODIFICATION

#### CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB constitue une zone de transition entre le centre-ville et les zones d'extension. Elle est principalement occupée par des équipements ou de l'habitat. Aussi, il convient de la compléter par des formes urbaines équivalentes susceptibles d'assurer la continuité avec le bourg traditionnel.

Elle comprend un sous-secteur UB1 permettant correspondant à des secteurs d'habitats collectifs ou de renouvellement.

La zone est par ailleurs concernée par le risque inondation sur le secteur du Pont de la Loire, sous-secteur UB<sub>i</sub>.

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble de cette zone.

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

#### Article 1 UB- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- la création d'installations classées soumises à autorisation
- les activités industrielles sauf extensions des bâtiments existants dans la zone.
- les entrepôts de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- l'implantation d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière

#### Article 2 UB- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les commerces sous réserve de respecter la nomenclature et le linéaire annexés au règlement.
- Sur le secteur UB<sub>i</sub> inondable, en l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les demandes d'installations, d'extensions et constructions précédemment sont soumises à l'avis des services hydrauliques de l'Etat.
- Les opérations de démolition-reconstruction sont soumises aux permis de démolir.
- Les constructions ou extensions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux, les entrepôts de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions d'annexes (garage, abri, ...) sont admises à condition qu'elles soient construites sur une unité foncière sur laquelle existe déjà un bâtiment d'habitation et à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 40m<sup>2</sup>, piscine exclue.
- La transformation et l'extension des installations classées existantes, s'il ne résulte pas d'augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****Article 3 UB- ACCÈS ET VOIRIE**

Se reporter aux dispositions générales DG 7

Le long des voies publiques, les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si véhicule doit se stationner avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation automobile, piétonne et des deux roues.

**Article 4 UB- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales DG 8

**Article 5 UB- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

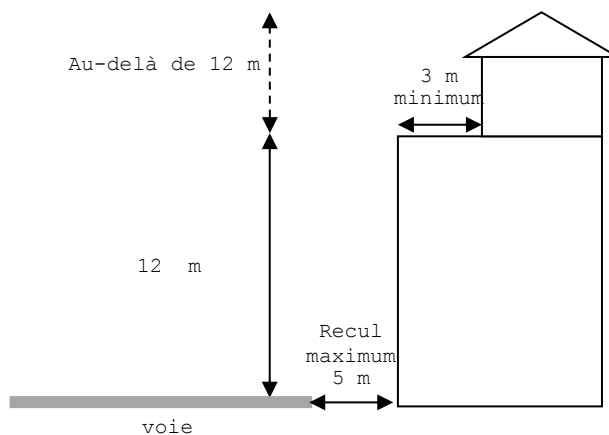
Non réglementé

**Article 6 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement.

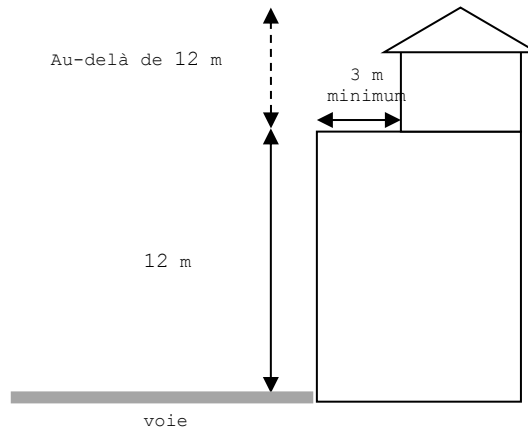
1. Sauf indications portées au plan, et dans le sous-secteur UB1 les constructions au nu des façades doivent s'implanter de la manière suivante :

- de 0 à 12 m de hauteur verticale, le nu des façades de constructions doit s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou destinées à être classées dans le domaine public.
- Les parties de constructions situées au-delà 12 m de hauteur verticale doivent observer le même recul par rapport à l'alignement augmenté de 3 mètres minimum



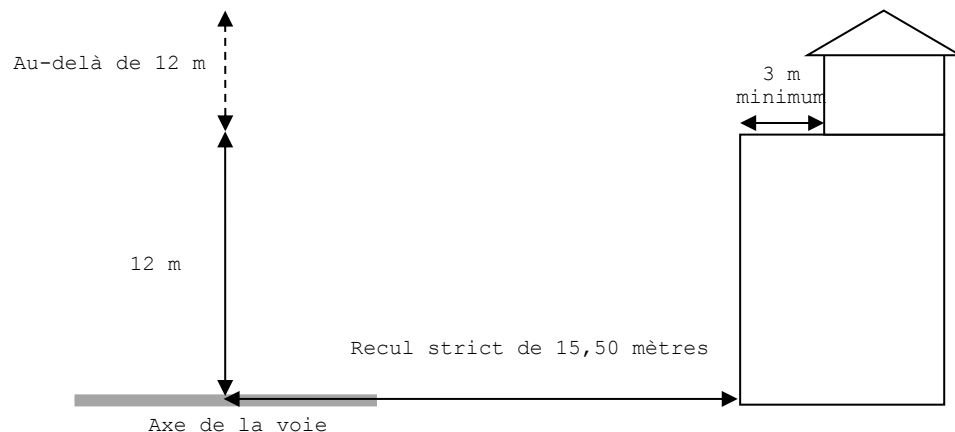
**2. Sur les secteurs portés au plan, imposant la construction en limite du domaine public, les constructions au nu des façades doivent s’implanter de la manière suivante :**

- de 0 à 12 m de hauteur verticale, le nu des façades des constructions doit s’implanter à l’alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Les parties de constructions situées au-delà 12 m de hauteur verticale, doivent s’implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer



**3. Sur les secteurs portés au plan, imposant la construction en retrait de 15,50 mètres par rapport à l’axe de la rue de la Loire, les constructions au nu des façades doivent s’implanter de la manière suivante :**

- de 0 à 12 m de hauteur verticale, le nu des façades des constructions doit s’implanter en observant un recul strict de 15,50 mètres par rapport à l’axe de la voie.
- Les parties de constructions situées au-delà 12 m de hauteur verticale doivent observer le même recul par rapport à l’axe augmenté de 3 mètres minimum.



**4. Pour les constructions de second front bâti, l’implantation des constructions est libre.**

**5. Une implantation différente pourra être admise dans les conditions suivantes :**

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer

- Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des voies et emprises publiques existantes.
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins
- Lorsque la construction projetée est une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en retrait de l'alignement.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant du patrimoine et de l'environnement.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

<b>Article 7 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>
---

Se reporter aux dispositions générales DG 9

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions y compris dans le cas d'un lotissement.

**Les constructions doivent s'implanter :**

**1<sup>er</sup> cas : dans une bande de 0 à 20 mètres de profondeur prise à partir de l'alignement du domaine public**

- sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle.  
La distance aux autres limites devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) **en tout point du bâtiment**. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

**2<sup>ème</sup> cas : au-delà de cette bande de 20 mètres**

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) **qui se trouve au-delà de la bande des 20 mètres. Cette distance minimum devra être respectée en tout point du bâtiment**. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
  - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
  - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifiée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
  - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.

**Pour le cas particulier de la rue de Loire, imposant un recul strict des constructions de 15.50 mètres par rapport à l'axe de la voie les constructions doivent s'implanter :**

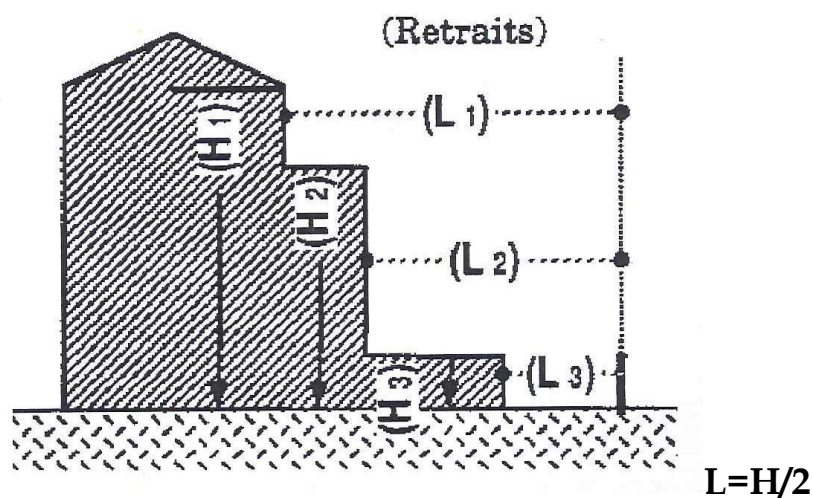
**1<sup>er</sup> cas : dans une bande de 0 à 20 mètres de profondeur comptée à partir du recul strict imposé de 15.50 mètres**

- sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle.

La distance aux autres limites devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ) - en cas de plusieurs bâtiments, la hauteur retenue sera celle du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

**2ème cas : au-delà de cette bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir du recul strict imposé de 15,50 mètres**

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $H/2$ ) **qui se trouve au-delà de la bande des 20 mètres. Cette distance minimum devra être respectée en tout point du bâtiment.** En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative :
  - la hauteur de la construction projetée sur limite séparative ne doit pas excéder 4 mètres.
  - si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est édifée sur la limite séparative, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen.
  - pour édifier simultanément de part et d'autre de la limite séparative des bâtiments accolés de hauteur égale ; dans les conditions de hauteur fixées à l'article 10.



**Des implantations différentes peuvent être admises :**

- Le bassin des piscines non couvertes sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les couvertures et abris de piscine pourront être implantés dans une bande de 0 à 3 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.
- Pour les travaux de restauration, de réhabilitation ou d'extension exécutés sur les constructions existantes visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité.
- Pour des travaux d'extension de constructions existantes sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

- L'aménagement dans le volume initial des bâtiments non mitoyens existants en limite séparative et d'une hauteur de plus de 4 mètres sur limite séparative est autorisé.
- Les mâts des groupes aérogénérateurs seront implantés à une distance des limites séparatives équivalente à la hauteur du mât.

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

Non réglementé

#### Article 9 UB- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### Article 10 UB - HAUTEUR

Se reporter aux dispositions générales DG 10

##### 1- Dispositions générales :

La hauteur se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des bâtiments principaux comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère au point le plus bas du terrain naturel est limitée à 15 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, et équipements publics.

Une hauteur supérieure peut être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

##### 2- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative applicables au-delà de la bande de 0 à 20 m prise à partir de l'alignement du domaine public

- La construction projetée en limite séparative est non mitoyenne : hauteur maximale sur limite : 4 m
- La construction projetée en limite séparative s'adosse à un bâtiment voisin édifiée antérieurement ou simultanément : hauteur limitée au bâtiment mitoyen, sans pouvoir excéder 15 mètres.
- La construction projetée en limite séparative s'inscrit dans un projet d'habitations en bande ou jumelées : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur limite : 15 mètres.

##### 3- Hauteurs maximales autorisées en limite séparative applicables au-delà de la bande de 20 m prise à partir du recul strict de 15,50 m imposé le long de la rue de la Loire

- La construction projetée en limite séparative est non mitoyenne : hauteur maximale sur limite : 4 m
- La construction projetée en limite séparative s'adosse à un bâtiment voisin édifiée antérieurement ou simultanément : hauteur limitée au bâtiment mitoyen, sans pouvoir excéder 15 mètres.

- La construction projetée en limite séparative s'inscrit dans un projet d'habitations en bande ou jumelées : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère sur limite : 15 mètres.

#### Article 11 UB - ASPECT EXTÉRIEUR

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux **DG 13** - Prescriptions Architecturales et Paysagères du Règlement.

#### Article 12 UB - STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales - DG 11

##### 1- Le principe

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation est applicable :

- aux constructions nouvelles
- aux aménagements et aux extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (chambre d'étudiants, logement supplémentaire,...)
- aux changements de destination des constructions existantes.

##### 2- Les normes

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, **le nombre de stationnement doit être adapté à l'usage et à la consistance de la construction. Cette disposition peut s'appliquer au regard du nombre de places publiques existantes à proximité.**

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Chaque emplacement doit présenter les caractéristiques techniques et une accessibilité suffisantes.

##### 3- En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, de réaliser sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement requises, le pétitionnaire peut toutefois, sous réserve de l'accord de la collectivité :

- Être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à l'intérieur d'un rayon maximum de 200 (ou 300) mètres autour de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.
- En cas d'impossibilité, être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Etre tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 332-7-1 du code de l'Urbanisme.
- NB / lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **Article 13 UB - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être entretenues et plantées.

Les végétaux utilisés pour les plantations doivent être composés d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé