

## **CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Cette zone d'habitat et d'activités non nuisantes correspond aux territoires urbanisés de la commune et aux terrains équipés sur lesquels peut s'étendre l'urbanisation.

Elle rassemble l'ensemble des fonctions habituelles d'un bourg ( habitat , commerces , équipements collectifs , activités non nuisantes )

C'est une zone inondable déjà urbanisée où le caractère urbain prédomine. Pour tenir compte du niveau d'aléa, elle comprend un secteur UB " 1 ", situé en zone d'aléa faible, un secteur UB " 2 ", situé en zone d'aléa moyen et un secteur UB " 3 ", situé en zone d'aléa fort.

En raison du risque d'inondation, 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, lotissements, 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.

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradation par les eaux et faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue. Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec un minimum de 12 m<sup>2</sup> par logement.

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

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

###### **Dans l'ensemble de la zone UB :**

- les reconstructions de bâtiments sinistrés
- les piscines non couvertes
- les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général
- les travaux de renforcement de la levée de protection du val de l'Authion, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.

###### **Dans le secteur UB « 1 »**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

##### **2. Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

###### **Dans l'ensemble de la zone UB :**

- Les constructions nouvelles à usage d'activité économique de proximité (artisanat, commerce, services) nécessaires à la vie quotidienne des habitants de la zone ainsi que les installations et travaux divers qui y sont liées et l'extension de ces constructions ou installations sont autorisées à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage
  - que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 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 des bâtiments existants. Le projet devra être conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque inondation.

- le changement de destination d'une construction existante à condition que la nouvelle destination de la construction soit autorisée dans la zone

- Les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité de garage existante ou autorisée dans la zone

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, stations de pompage d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration des eaux usées ou de traitement d'eau potable, abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'assainissement..

**En plus de ce qui est autorisé sous conditions dans l'ensemble de la zone UB, sont autorisées sous conditions dans le secteur UB « 1 »**

- Les constructions nouvelles à usage d'activités n'ayant pas le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants de la zone ainsi que les installations et travaux divers qui y sont liées et l'extension de ces constructions ou installations sont autorisées à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage
- que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

**En plus de ce qui est autorisé sous conditions dans l'ensemble de la zone UB, sont autorisées sous conditions dans le secteur UB « 2 »**

- Les constructions nouvelles à usage d'activités n'ayant pas le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants de la zone ainsi que les installations et travaux divers qui y sont liées et l'extension de ces constructions ou installations sont autorisées à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage
- que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- que leur emprise au sol soit limitée à 30 %

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite de 20 % d'emprise au sol

- pour les constructions régulièrement autorisées, implantées antérieurement au 09/09/1998 et ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par les coefficients d'emprise au sol fixés ci dessus, une extension pourra être autorisée dans le respect des plafonds suivants :

- 35 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m<sup>2</sup> en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m<sup>2</sup>.
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général. Les établissements ayant vocation à accueillir des personnes à mobilité réduite pourront faire l'objet d'extension dans la limite précitée sans toutefois que soit accrue leur capacité d'accueil permanent.

**En plus de ce qui est autorisé sous conditions dans l'ensemble de la zone UB, sont autorisées sous conditions dans le secteur UB « 3 »**

- Les constructions nouvelles à usage d'activités n'ayant pas le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants de la zone ainsi que les installations et travaux divers qui y sont liées et l'extension de ces constructions ou installations sont autorisées à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage
- que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- que leur emprise au sol soit limitée à 20 %

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite de 10 % d'emprise au sol

- pour les constructions régulièrement autorisées, implantées antérieurement au 09/09/1998 et ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par les coefficients d'emprise au sol fixés ci dessus, une extension pourra être autorisée dans le respect des plafonds suivants :

- 35 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m<sup>2</sup> en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m<sup>2</sup>.
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général. Les établissements ayant vocation à accueillir des personnes à mobilité réduite pourront faire l'objet d'extension dans la limite précitée sans toutefois que soit accrue leur capacité d'accueil permanent.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 paragraphes 2 et 3

- Est interdite la construction de nouveaux équipements tels que les corps de sapeurs pompiers, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite. Toutefois le transfert d'un casernement de sapeurs pompiers déjà implanté en zone inondable pourra être autorisé si ce transfert est dûment justifié par les dispositifs d'organisation des secours.

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits, sauf ceux à usage de parkings collectifs.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

#### **2 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### **3 - Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4 - Electricité, téléphone, télédistribution :**

Dans les groupes d'habitation et les lotissements , les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront être ensevelis.

### **ARTICLE UB 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont édifiées soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, soit à un minimum de 5mètres en retrait dudit alignement.

Toutefois, dans le cadre d'une étude d'ensemble d'habitations ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, aucune règle n'est imposée.

En outre, dans le cas d'une extension ou lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction doit s'aligner sur les bâtiments existants.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut exceptionnellement être autorisée dans cette marge.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Toutefois une construction peut être implantée en limite séparative au delà de cette profondeur de 20 m:

- si sa hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 m
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus d'1 m la hauteur totale de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à améliorer l'hygiène d'un local à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 6 mètres

Lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies de pièces principales et cuisines, à moins que ces baies n'aient un

caractère d'éclairage secondaire. Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis possèdent pas de baies visées ci-dessus.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL (rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature : balcons, terrasses, débords de toiture...)**

Pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, on coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas l'organisation d'ensemble devra contribuer à diminuer le risque.

**Dans l'ensemble de la zone UB:**

- 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 des bâtiments existants. Le projet devra être conçu de façon à minimiser la vulnérabilité par rapport au risque inondation.
- L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

**Dans le secteur UB " 1 " (aléa faible),** l'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> :  $E = T$
- si T est supérieure à 200 m<sup>2</sup> :  $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$

**Dans le secteur UB " 2 " (aléa moyen),** l'emprise au sol des constructions sera la plus réduite possible et au plus égale à :

- 20 % en pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 30 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales) et de service n'ayant pas le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants
- 60 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales) et de service ayant le caractère d'activités de proximité nécessaires à la vie quotidienne des habitants et pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général.

**Dans le secteur UB " 3 " (aléa fort),** l'emprise au sol des constructions sera la plus réduite possible et au plus égale à

- 10 % pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes:
- 20 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales) et de service n'ayant pas le caractère d'activité de proximité nécessaire à la vie quotidienne des habitants
- 40 % pour les constructions à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales) et de service ayant le caractère d'activité de proximité nécessaire à la vie quotidienne des habitants et pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général.

**Pour les constructions situées dans les secteur UB " 2 " et UB " 3 ", régulièrement autorisées, implantées antérieurement au 09/09/1998** et ayant atteint ou dépassé les possibilités de construire autorisées par les coefficients d'emprise au sol fixés ci dessus, l'extension pourra être autorisée dans le respect des plafonds suivants :

- 35 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m<sup>2</sup> en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m<sup>2</sup>.
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol, pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Les établissements ayant vocation à accueillir des personnes à mobilité réduite pourront faire l'objet d'extension dans la limite précitée sans toutefois que soit accrue leur capacité d'accueil permanent.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

NOTA : les dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme citées dans le titre I du présent règlement restent applicables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égoût de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

La hauteur des constructions individuelles ne peut excéder 6 mètres et celles des constructions à usage collectif ne peut excéder 10 mètres.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

NOTA : les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme citées dans le titre I du présent règlement restent applicables.

### **1° - Généralités :**

Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain nature sont interdits, sauf ceux à usage de parkings collectifs.

### **2° - Types de matériaux :**

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être en ardoise naturelle ou artificielle, avec une pente de 35° à 50°. Cette pente peut être plus faible pour les annexes

Pour les autres constructions, la couverture devra être teintée de couleur bleu schiste

### **3° - Murs :**

Il est fortement recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de MAINE ET LOIRE.

### **4° - Traitement des abords :**

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages...

### **5° - Niveau de plancher et niveau du terrain naturel :**

Les constructions à usage d'habitation comporteront, un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement sauf pour les logements aidés par l'Etat pour lesquels il n'est exigé qu'une place de stationnement.

Pour les constructions à usage de bureaux et pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette

Pour les constructions à usage commercial ou de services, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de services.

Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement par chambre

Pour les restaurants, il est exigé 3 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 mètres de la construction principale.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées dès que nécessaire par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés avec un minimum d'1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Dans les lotissements ou groupe d'habitations, les espaces communs et aires de jeux seront plantés d'essences locales à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup>. Ils représenteront au minimum 10 % de la superficie du terrain d'assiette de l'opération.

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

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

Sans objet.

### **ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet