

Règlement du POS

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone UB

La zone UB couvre le tissu pavillonnaire de la commune. Quelques petits collectifs y sont déjà installés et des activités peuvent libérer des potentialités importantes. Le caractère général de cette zone est préservé notamment par la mise en place d'un épannelage.

Épannelage : forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol admises
--

Ne sont admis que :

1. Les constructions à usage d'habitation, hôtels, équipements collectifs, commerces, bureaux et services.
2. Les constructions à usage d'activités artisanales ainsi que les constructions comportant des installations classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
3. La transformation ou l'agrandissement des constructions comportant des installations classées soumises à autorisation si cette opération est de nature à diminuer les nuisances provoquées par ces installations.
4. La démolition ou la modification de certains éléments du «patrimoine nantais», ainsi que la construction d'éléments supplémentaires :
 - lorsque ces opérations ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
 - ou lorsque ces opérations sont nécessaires pour assurer :
 - . la sécurité des usagers
 - . la salubrité des locaux
 - . la mise en valeur de l'ensemble de l'unité foncière support du projet.
5. L'aménagement des lotissements destinés aux implantations autorisées dans la zone.

Article UB5 – Caractéristiques des terrains

1. Si la construction projetée est raccordée au réseau d'assainissement, aucune caractéristique n'est imposée.
2. L'unité foncière est inconstructible dans le cas où les dimensions, la pente, la nature du sol et du sous-sol de l'unité foncière, ne permettent pas l'implantation d'un système d'assainissement autonome nécessité par les besoins de la construction projetée.

GTTFE B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE		SESSION 2001		
SUJET : E.5 Epreuve professionnelle à caractère juridique				
Unité 5.2 Travaux fonciers et d'expertise		Durée : 3H	Coef : 3	Page 11 / 17

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Pour toutes les voies, une façade de la construction projetée, pour une longueur représentant au moins 50% de la longueur de la limite de l'unité foncière, en contact direct avec ces voies, ou les zones de recul correspondant à ces voies, doit être implantée :

1.1 Sur l'alignement existant ou projeté, ou sur la limite en tenant lieu s'il n'existe pas de zone de recul.

1.2 Sur les limites des zones de recul, dans l'ordre et suivant les définitions ci-dessous :

1.2.1 zone figurant au plan ou décrite dans le règlement.

1.2.2 zone de protection de l'espace boisé classé ou des arbres existants.

1.2.3 zone respectée par le bâtiment existant s'il s'agit d'une extension.

1.2.4 zone comprise entre les zones de recul respectées par les constructions existantes sur la ou les unités foncières contiguës.

1.2.5 zone de recul possible de 3 à 5 mètres, si l'unité foncière support de la construction projetée a un linéaire de façade supérieur ou égal à 20 mètres à condition que ce recul ne laisse pas à découvert un pignon aveugle sur une unité foncière contiguë.

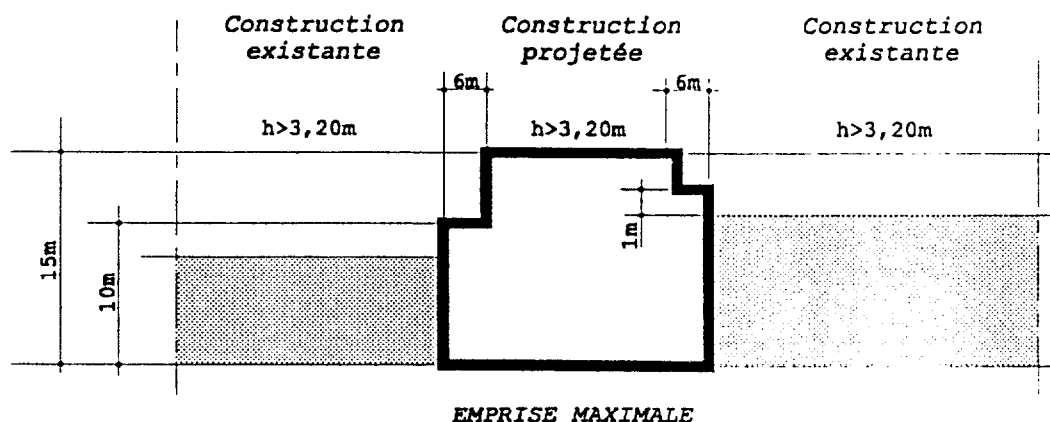
1.2.6 zone de recul possible de 3 à 5 mètres si la voie a une largeur inférieure ou égale à 7 mètres.

2. Lorsqu'une unité foncière a des limites en contact direct avec plusieurs voies ou zones de recul, le linéaire cumulé des façades des bâtiments projetés doit être égal au minimum à 50% de la longueur cumulée des limites de l'unité foncière, ou des zones de recul correspondantes en contact direct avec ces voies. Toutefois la répartition sur chaque voie des façades des bâtiments projetés n'est pas imposée.

3. A partir de l'alignement ou de la zone de recul définie ci-dessus la bande constructible principale a une profondeur de 15 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 3.20 m et à l'intérieur de cette bande constructible principale, la construction nouvelle est toujours autorisée sur une profondeur de 10 mètres. Au-delà, et, dans la limite de la bande constructible principale, la construction nouvelle ne peut dépasser de plus de un mètre en profondeur, les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 3.20 m, sur les unités foncières contiguës. Cette contrainte s'exerce sur 6 mètres à compter de chaque limite latérale de l'unité foncière support du projet.

Par exception, la bande constructible principale est portée à 30 mètres sans restriction due à la présence de constructions existantes sur les unités foncières contiguës, lorsque la construction projetée est un équipement : hospitalier, culturel, scolaire, universitaire, judiciaire, social ou sportif.



G T T F E B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE	SESSION 2001
SUJET : E.5 Epreuve professionnelle à caractère juridique	
Unité 5.2 Travaux fonciers et d'expertise	Durée : 3H Coef : 3 Page 12 /17

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Si la hauteur de construction projetée est supérieure à 3.20 m

1-1 Par rapport aux limites latérales et dans la bande constructible principale

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, en limite de parcelle ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un minimum de 3 mètres.

1-2 Par rapport aux limites latérales dans la bande constructible secondaire et par rapport aux fonds de l'unité foncière.

La distance entre ces limites et la construction projetée doit être :

- supérieure ou égale à la hauteur de la construction projetée avec un minimum de 9 mètres si le projet est un lotissement, un groupe d'habitation, une copropriété ou un immeuble collectif.
- supérieure ou égale à la hauteur de la construction projetée avec un minimum de 6 mètres si le projet ne comporte qu'un logement, ou n'est pas affecté à l'habitation.

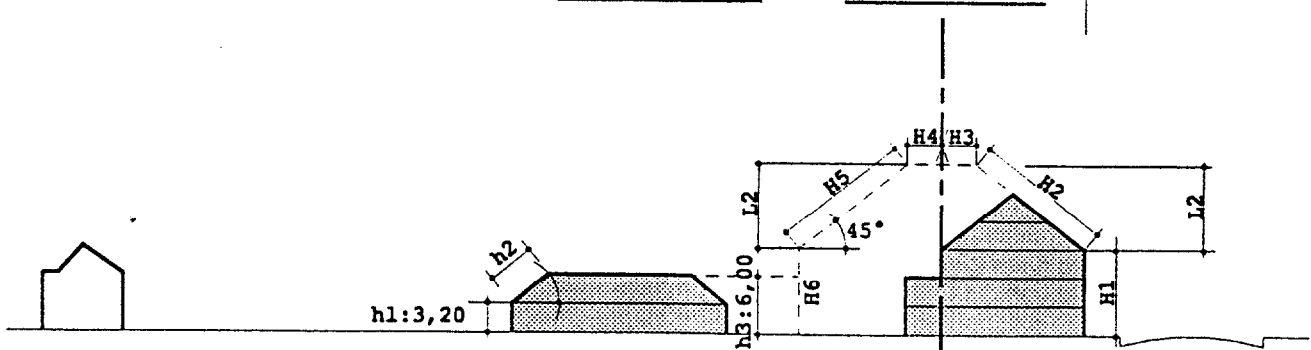
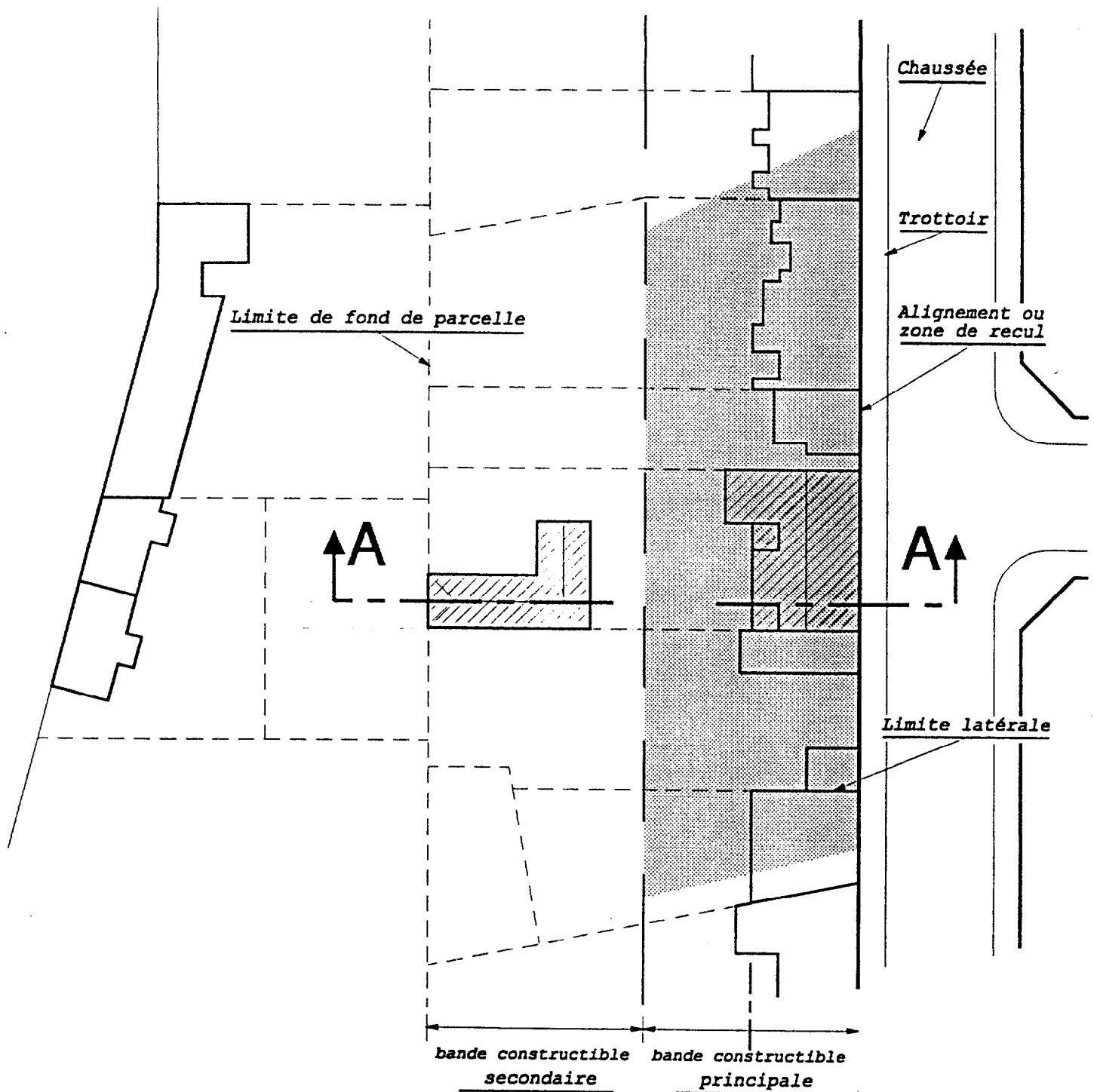
2. Si la hauteur de construction projetée est inférieure ou égale à 3.20 m

La distance décrite ci-dessus est soit nulle soit au minimum égale à 3 mètres quelle que soit la limite considérée.

Article UB10 – Hauteur maximale des constructions

1. Le volume maximal de la construction projetée doit être entièrement inclus à l'intérieur du volume résultant de l'ensemble des gabarits définis sur l'ensemble des plans «P» de l'unité foncière support du projet.
2. La valeur de «H1» adaptée à l'intérieur d'une marge de plus ou moins un mètre est fixée :
 - 2.1 à 12 m, si la construction projetée est un équipement hospitalier, culturel, scolaire, universitaire, judiciaire, social ou sportif.
 - 2.2 à la valeur indiquée par le plan d'épannelage pour les autres constructions.
 - 2.3 à 6 mètres, pour les voies d'opportunité, créant une bande constructible principale, ou à 12 mètres pour les cas prévus au 2.1 ci-dessus.
3. La valeur «L2» permettant de déterminer l'extrémité de «H2» est fixée en fonction de «H1», dans le tableau ci-dessous :

H1	L2
3.20 m	2.80 m
6.00 m	4.00 m
9.00 m	5.00 m
12.00 m	5.00 m



COUPE A.A. SUR LA PARCELLE

4. En dehors du volume défini au paragraphe 1 du présent article sont autorisées :
 - les saillies prévues par le règlement de voirie,
 - les cheminées, éléments décoratifs ou utilitaires, machineries d'ascenseurs et cages d'escaliers, à condition que ces éléments ne dépassent pas de la surface extérieure de la toiture de plus de 1.50 mètre mesuré verticalement.
5. A l'angle de deux voies, le gabarit le plus haut se prolonge horizontalement sur une longueur égale à l'épaisseur de la construction projetée, au-dessus du gabarit le plus haut.
6. S'il s'agit de l'extension d'une construction, celle-ci est autorisée jusqu'à la hauteur de la construction existante, objet du projet.

<p>Article UB13 – Espaces libres et plantations espaces boisés classés</p>

Tout projet de construction, de voie, d'accès ou d'aménagement sur un espace boisé classé est interdit.

Si le projet ne comporte qu'un logement ou n'est pas affecté à l'habitation, il doit être réservé 30% de la surface de l'unité foncière support du projet en pleine terre.

Tous les espaces non construits doivent faire l'objet d'aménagements paysagers. Les espaces de pleine terre, qu'ils soient affectés aux espaces verts, aux voies ou au stationnement, doivent faire l'objet de plantations d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 100 m², les arbres existants conservés, transplantés ou remplacés sont pris en compte dans ce calcul.

<p>Article UB14 – Coefficient d'occupation des sols</p>
--

Le COS n'est pas limité.

G T T F E B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE	SESSION 2001		
SUJET : E.5 Epreuve professionnelle à caractère juridique			
Unité 5.2 Travaux fonciers et d'expertise	Durée : 3H	Coef : 3	Page 15 / 17

COMMUNE
de NANTES

Section AB

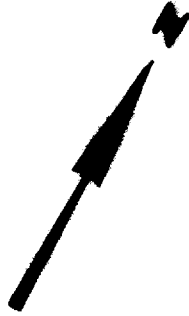
1^{re} Feuille

Echelle : 1/1000

6462 I

anc. Mod. 38 C&D
(Sept. 1970)

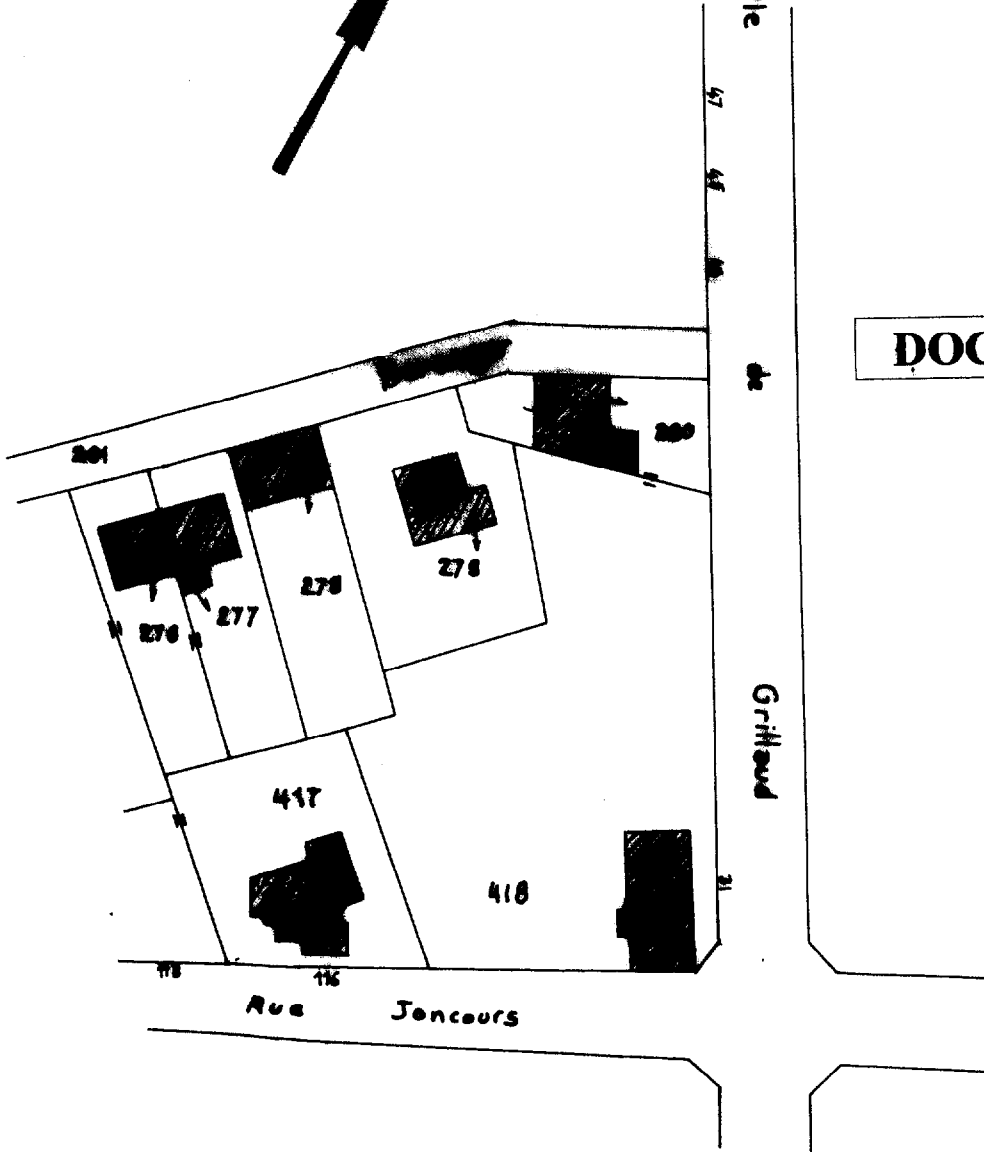
N° d'ordre du document d'arpentage	_____
Tableau d'assemblage	{ à modifier (1) sans chang' (1)



Marzelle

Griffaud

DOCUMENT 1



SESSION 2001

G.T.T.F.E. B.T.S. GEOMETRE - TOPOGRAPHE

SUJET : E.5 Epreuve professionnelle à caractère juridique

Unité 5.2 Travaux fonciers et d'expertises

Durée : 3H Coef : 3 Page 16/17

Extrait du plan minute établi
par le Bureau du Cadastre (1).
par la personne agréée dans
le Bureau du Cadastre (1).
d'après le registre de cons-
tation des droits : _____
Cachet du Service d'origine :

Certification

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3), a été établi

- d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau (1).
- en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain (1).
- d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____
par M _____, géomètre à _____ (1).

A _____, le _____

Document d'arpentage dressé
par M. _____,
_____ (2),
à _____
Date : _____
Signature :

(1) Rayer les mentions inutiles.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert foncier, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).
(3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).

G.T.T.F.E

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

département

commune

section feuille

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL

Document d'arpentage établi en application de l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955

Cachet du service d'origine

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)

ESQUISSE (1)

DOCUMENT 2

- Changement de limite(s) de propriété
- Rectification de limites figurées au plan cadastral
- Nouvel agencement de la propriété
- Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès-verbal de bornage sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral (3)

Document établi pour (2)

INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Article 7 (partie) - Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité foncière dans un bureau des hypothèques, doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance, la désignation cadastrale (section, numéro de plan, lieu-dit).

DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF À LA RÉNOVATION ET À LA CONSERVATION DU CADASTRE

Article 25 (partie) - Tout changement de limite de propriété notamment par suite de division, lotissement, partage doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au Service du Cadastre préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux lots de propriété.

L'établissement des documents portant modification du parcellaire cadastral relève de personnes agréées par l'Administration, dont la liste est consultable dans les bureaux du Cadastre. Les honoraires, perçus en cette occasion sont distincts de ceux afférents, le cas échéant, aux autres prestations effectuées au gré des propriétaires (bornage, arpentage, etc.).

RÉUNIONS DE PARCELLES. - Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées à la Conservation des hypothèques et, en principe, non grevées de droits différents).

DIVISIONS DE PARCELLES. - Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPEMENTAGE OU DE BORNAGE. - Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en concordance la contenance cadastrale avec la contenance arpentée dès lors que cette opération peut être effectuée sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).

DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Je soussigné _____ né(e) le _____
 époux(se) _____ domicilié(e) à _____

- la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier.
- la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier et les indications du présent document pour le surplus (2).
- la modification du parcellaire cadastral selon les indications du présent document d'arpentage.

(1) Demande

l'application d'un procès-verbal d'arpentage (1)
de bornage (1)
 conformément aux indications du présent document d'arpentage.

A _____, le _____ 19 _____

Signature(s) du (ou des) propriétaire(s)

Aucune suite n'a pu être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant :

Cachet du service _____ À _____, le _____ 19 _____
 L _____

(1) Cocher les cases correspondantes.
 (2) Au cas où l'acte à publier est susceptible de ne pas intéresser la totalité des parcelles divisées, mais que le propriétaire désire, en tout état de cause, l'application intégrale du document d'arpentage.

DÉSIGNATION DES PARTIES

propriétaire(s) avant modification

.....

propriétaire(s) après modification

.....

PERSONNE HABILÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT

.....

.....

.....

.....

.....

Procès-verbal 6493 N exp joint

oui (2) numéro : _____

non (2)

DATES DE L'APPLICATION SUR LE PLAN MINUTE DE CONSERVATION

avant mise au point fiscale	après mise au point fiscale
.....

N° 6463 N - Série CAD - Imprimerie Nationale - 1 473378 O 56 - Juin 1991

(1) Rayer la mention inutile ; préciser, le cas échéant, s'il s'agit d'une esquisse provisoire.
 (2) Cocher la case correspondante.
 (3) Remplir obligatoirement une demande en dernière page lorsque l'opération ne donne pas lieu aux formalités de publicité foncière prescrites par l'article 28-4° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

