

zone UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- **La zone UB correspond au secteur de Bréhimont, pour son caractère architectural remarquable. Un cahier de recommandations architecturales complète la présente réglementation de la zone UB.**

Un cahier de recommandations architecturales – cf annexes du PLU – porte sur les constructions actuelles et futures de la zone UB.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE UB1 : occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les constructions à usage agricole et forestier.
- Les exhaussements et affouillements du sol 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 de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB2 : occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions suivantes

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la

zone,

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...)
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer une bonne intégration paysagère dans le site.

Les modes d'occupation suivants :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent pas la qualité de l'environnement naturel et paysager.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement paysager et une bonne intégration paysagère dans le site

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article L682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,

- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent comporter à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer la circulation des cycles et des piétons en toute sécurité.

ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...) ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et ils sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Toute construction ou aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution) doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

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

Rappel :

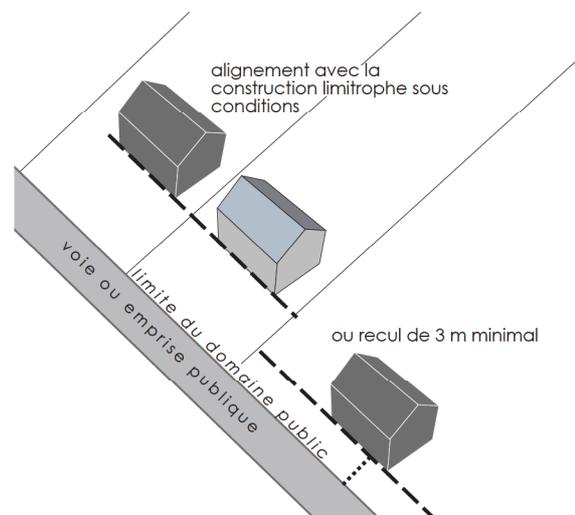
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

Les constructions nouvelles, hormis les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'alignement avec une construction limitrophe sauf si cette construction est implantée à moins de 2.5 m du domaine public, sans toutefois pouvoir être effectuées en avant des façades.
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport au domaine public, sans toutefois pouvoir être effectuées en avant des façades.

L'implantation des annexes n'est pas assujettie à des règles de recul par rapport au domaine public, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans toutefois pouvoir être effectuées en avant des façades.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

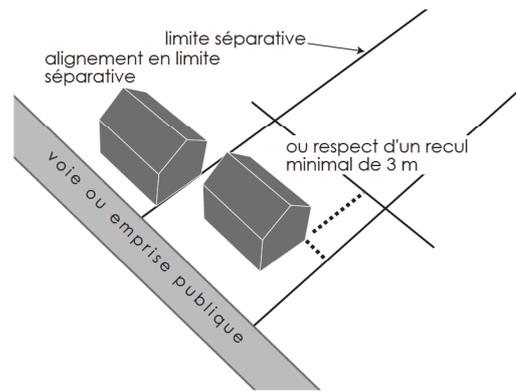
Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

7.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles, hormis les annexes, doivent être implantées :

- soit en limite séparative, sans toutefois pouvoir être effectuées en avant des façades.
- soit en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives, sans toutefois pouvoir être effectuées en avant des façades.



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des annexes n'est pas assujettie à des règles de recul par rapport aux limites séparatives, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans toutefois pouvoir être effectuées en avant des façades.

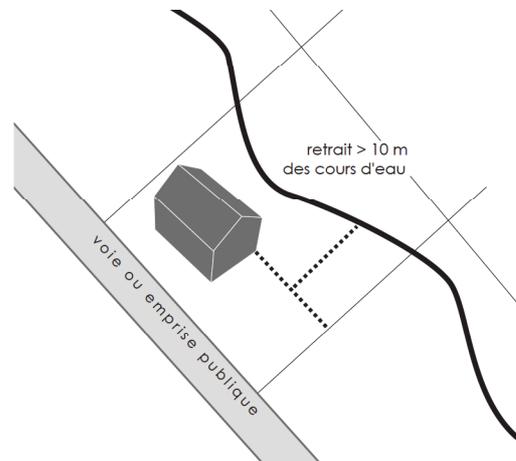
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de recul par rapport aux limites séparatives.

7.2. Retrait par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 m des crêtes des berges des cours d'eau.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions ou modifications des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



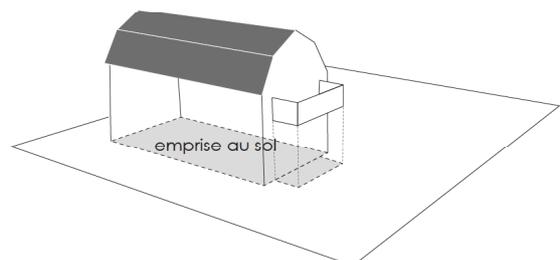
implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

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

Article non réglementé.

ARTICLE UB9 : emprise au sol

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation devra être de forme rectangulaire, respectant les proportions des fermes existantes à Bréhimont ; c'est-à-dire dans une proportion de 1/3 – 2/3.



emprise au sol

ARTICLE UB10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faitage et le sol naturel avant travaux.

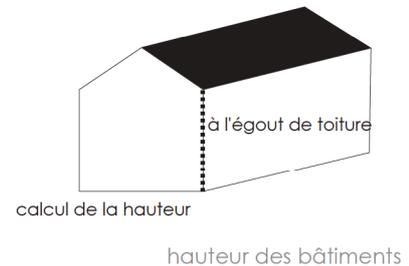
La hauteur maximale des constructions doit être inférieure ou égale à :

- 8 m à l'égout de toiture pour les constructions à vocation d'habitat individuel
- 4 m à l'égout de toiture pour les annexes liées à une habitation principale
- 8 m à l'égout de toiture pour les bâtiments à vocation économique
- 8 m à l'égout de toiture pour les entrepôts

La hauteur maximale des autres typologies de bâtiments n'est pas réglementée.

Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les cheminées liés au projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.



ARTICLE UB11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone UB

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Les toitures

Pour les constructions nouvelles :

- Les toitures doivent comporter 2 pans respectant une pente comprise entre 25 et 35 degrés, avec la faitière parallèle à la rue.
- Les bédanes sont autorisés.
- Les toitures devront avoir un aspect tuile de couleur rouge à brun.
- Les toitures terrasses sont interdites.

11.3. Les façades

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec les couleurs existantes. Elles devront respecter des tons de couleur beige traditionnel ou celle du grès.

11.3. Les clôtures

Les clôtures sur rue (hors portails) seront constituées :

- soit par des haies vives.
- soit par des dispositifs à claire voie, doublés ou non par des haies vives.
- soit de murs bahut ne dépassant pas 40 cm, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, doublés ou non par des haies vives.
- soit de murs constitués de pierre de taille ne dépassant pas une hauteur maximale de 1.5 m.

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des clôtures pleines, doublées ou non par des haies vives
- soit par des dispositifs à claire voie, doublés ou non par des haies vives
- soit de murs bahut ne dépassant pas 40 cm, surmontés ou non par un dispositif à claire voie, doublés ou non par des haies vives.

Les clôtures sur limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

ARTICLE UB12 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, et doivent répondre aux besoins des vocations exercées dans les constructions et les aménagements projetés.

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 :

- soit à aménager sur un autre terrain, situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m de l'unité foncière.

ARTICLE UB13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

L'aménagement de l'unité foncière doit tenir compte des plantations existantes qui seront maintenues.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales.

Section 3

Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB14 : coefficient d'occupation des sols

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE UB15 : performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles doivent respecter la réglementation vigueur en matière de performances énergétiques et environnementales.

ARTICLE UB16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.