

## **ZONE UB - ZONE RESIDENTIELLE**

### **Caractéristiques de la zone**

La zone UB couvre les secteurs d'habitat relativement dense, proches du centre urbain et dans le secteur de Tontouta. Cette zone correspond aux secteurs occupés par des lotissements à usage d'habitat, ainsi que les équipements publics ou privés, les activités, commerces et bureaux liés à la fonction résidentielle de la zone.

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

#### Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les terrassements en déblais ou en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les lotissements, les constructions et les établissements à usage industriel ou artisanal,
- les élevages,
- les constructions à usage unique d'entrepôt,
- les serres et productions végétales hors sol,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier hormis celles autorisées à l'article UB2
- plus d'une construction à usage d'habitat par parcelle dont la surface est inférieure à 1 hectare

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

#### Sont autorisés

- les lotissements à usage d'habitat,
- les constructions à usage de commerces, d'hôtel, de motel, d'appartement de tourisme, de bureaux, et d'équipements,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

#### Sont autorisés sous conditions :

- Une seule construction à usage d'habitat par parcelle lorsque cette dernière a une surface inférieure à 1 hectare,
- Plusieurs constructions à usage d'habitat par parcelle lorsque cette dernière a une surface supérieure ou égale à 1 hectare.
- les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient correctement insonorisées, qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage, qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale, et qu'elles soient nécessaires à l'activité de la zone.
- les constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone

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

#### Accès

Toute parcelle enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie qu'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque la parcelle est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères notamment, puissent faire demi-tour.

Sur les zones de littoral, les voiries de desserte principale sont, sauf empêchement tenant notamment à la topographie des lieux, réalisées à l'extérieur de la zone des pas géométriques.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction à usage d'habitat, d'activité ou d'équipement doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions techniques prescrites par le règlement du service public de l'eau.

Assainissement

➤ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu d'un ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduaires et des eaux usées à son exutoire, toute construction doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire, conformément à la réglementation en vigueur, les systèmes individuels doivent donc être conçus de manière à y être branchés ultérieurement.

Dans toute nouvelle opération, un dispositif d'assainissement collectif peut être accepté pour traiter les eaux usées domestiques issues des différentes constructions. Pour cela, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Tout déversement d'eaux usées autre que domestique doit être préalablement autorisé, l'autorisation fixant, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

L'évacuation des eaux ménagères, des eaux vannes et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et milieu marin est interdite.

➤ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

Electricité, télécommunication et télédistribution

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en technique aérienne ou souterraine.

Dans le cas de réseaux aériens, il est privilégié la réalisation de réseaux en appuis communs; la mise en œuvre de cette solution doit être au préalable validée par les responsables des réseaux concernés.

Pour les branchements individuels ou collectifs, la technique souterraine doit être privilégiée.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES**

Dans toute opération foncière (lotissement, division, partages successoraux,...), toute nouvelle parcelle n'est constructible que si elle présente :

- une surface minimum de 10,00 ares si l'assainissement est réalisé en non collectif avec infiltration sur la parcelle,
- une surface minimum de 6,00 ares si l'assainissement est réalisé en collectif avec traitement à l'extrémité du réseau.

## **ARTICLE UB 6 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

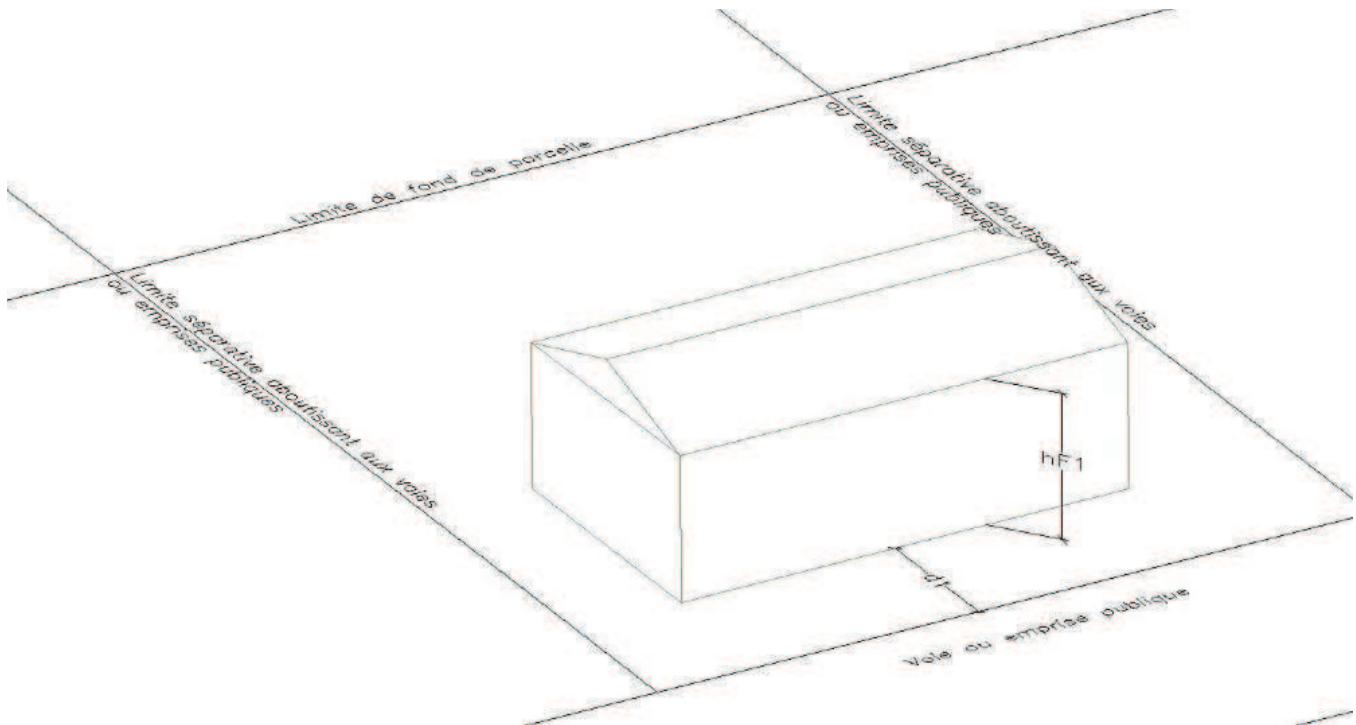
La hauteur ( $h_F$ ) des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres.

La hauteur totale  $h_T$  des constructions à usage d'équipement public et des constructions vernaculaires (farés, cases, etc.) ne doit pas excéder 15,00 mètres.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cet article concerne les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites des différentes emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites de voies privées.

Par corps de bâtiment, dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, c'est celle qui est la plus haute qui est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.



### Implantation par rapport aux emprises publiques de cours d'eau et rivières

Toute construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à trois mètres (3m), sans que la construction ne se trouve dans le lit mineur de la rivière ou à moins de six mètres (6m) des berges de celle-ci.

Implantation par rapport aux autres entreprises publiques et par rapport aux voies publiques et privées

➤ Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Toute construction doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise publique,
- Soit à l'exception des débords de toiture, à une distance de la limite d'emprise au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

$$d_1=0 \quad \text{OU} \quad d_1 \geq 3m \text{ et } d_1 \geq h_{F1}/2$$

➤ Autres constructions

Toute construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies ou d'entreprises publiques au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

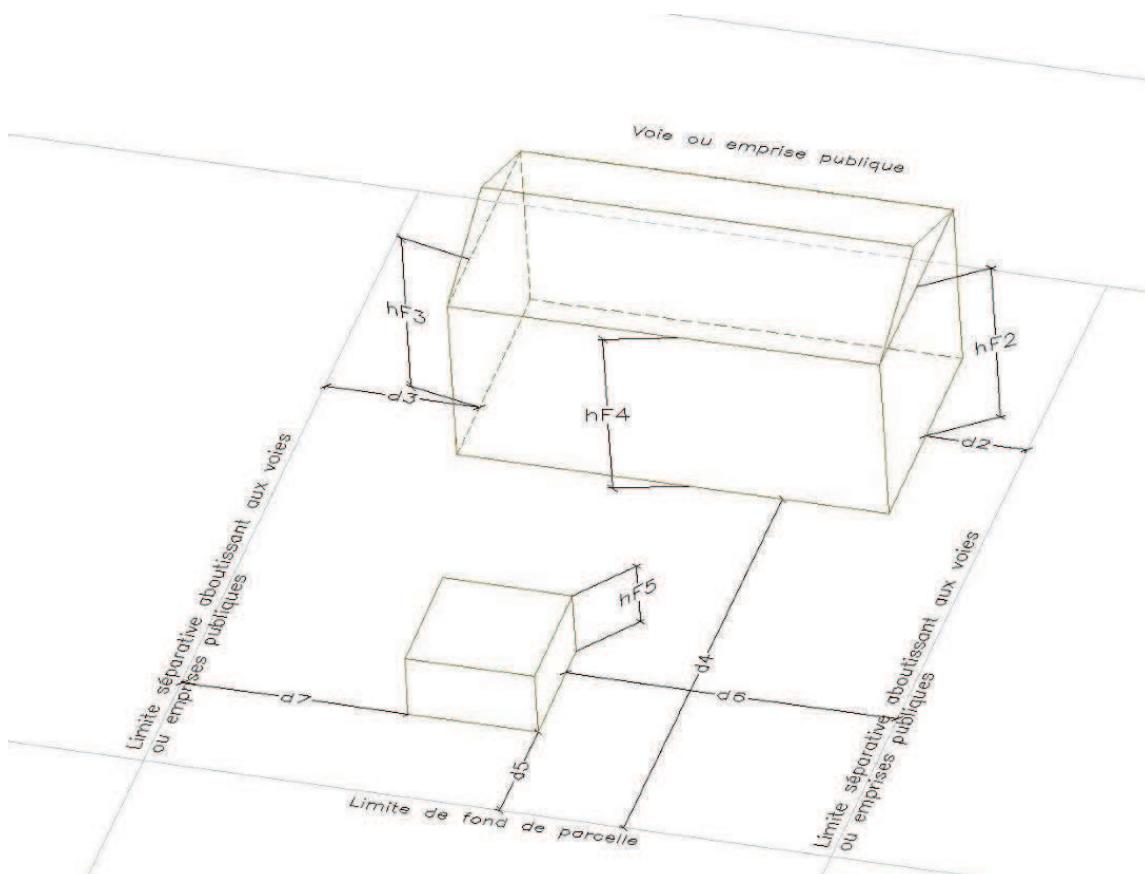
$$d_1 \geq 3m \quad \text{ET} \quad d_1 \geq h_{F1}/2$$

Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 15 %, les garages ou carports de villas individuelles ou jumelées peuvent être implantés à l'alignement ou à moins de 3,00 mètres de l'alignement sur rue.

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Cet article concerne les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : peuvent être distinguées, le cas échéant, les limites séparatives aboutissant aux voies et entreprises publiques, et la limite de fond de parcelle.

Par corps de bâtiment, dans le cas où les hauteurs à l'égout du toit sont différentes sur une même façade, c'est la hauteur à l'égout du toit la plus importante qui est prise en compte dans le calcul des distances d'implantation.



Constructions annexes

Les constructions annexes doivent être implantées :

- soit en retrait de 3,00 mètres minimum,
- soit sur l'une des limites séparatives latérales et/ou sur la limite du fond de la parcelle, leurs gouttières, chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fonds voisin.

| $h_{F5} \leq 3m$         |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| $d_5=0$ ou $d_5 \geq 3m$ |                                |
| $d_6=0$ ou $d_6 \geq 3m$ | si $d_6=0$ alors $d_7 \geq 3m$ |
| $d_7=0$ ou $d_7 \geq 3m$ | si $d_7=0$ alors $d_6 \geq 3m$ |

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite,
- Soit, à l'exception des débords de toiture, à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

|   |   |   |
|---|---|---|
| $d_2=0$<br>OU<br>$d_2 \geq 3m$ et $d_2 \geq h_{F2}/2$ | $d_3=0$<br>OU<br>$d_3 \geq 3m$ et $d_3 \geq h_{F3}/2$ | $d_4=0$<br>OU<br>$d_4 \geq 3m$ et $d_4 \geq h_{F4}/2$ |
|---|---|---|

Autres constructions

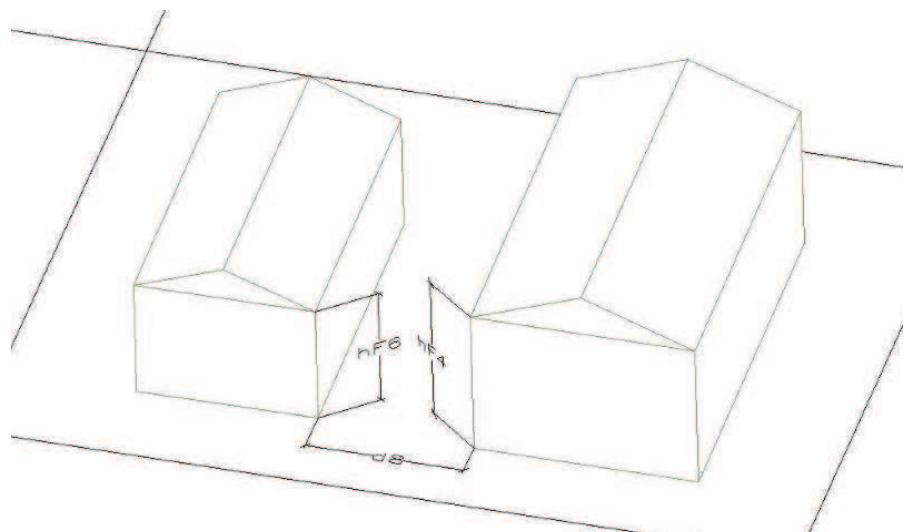
Toute construction, à l'exception des débords de toiture, doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

$d_2 \geq 3m$  et  $d_2 \geq h_{F2}/2$    ET    $d_3 \geq 3m$  et  $d_3 \geq h_{F3}/2$    ET    $d_4 \geq 3m$  et  $d_4 \geq h_{F4}/2$

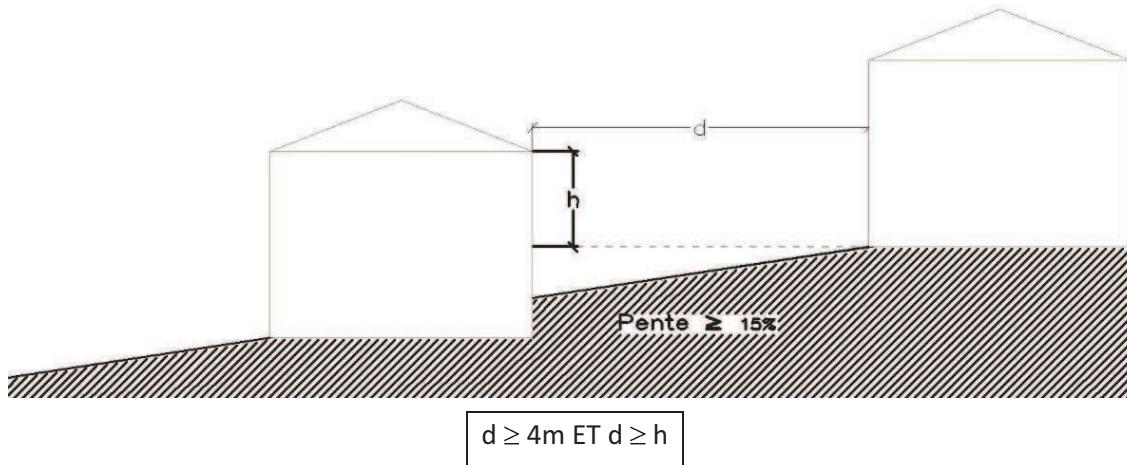
**ARTICLE UB 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

A l'exclusion des annexes, les constructions édifiées sur un même fonds doivent être contiguës ou séparées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4,00 mètres.

|   |
|---|
| $d_8=0$<br>OU<br>$d_8 \geq 4m$ et $d_8 \geq \max(h_{F4}, h_{F6})$ |
|---|



De plus, dans le cas d'une parcelle dont la pente est supérieure ou égale à 15%, les constructions doivent être séparées en tout point l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la côte de seuil la plus basse de la construction la plus élevée et la côte de l'égout du toit de la construction établie sur la partie inférieure de la parcelle, sans toutefois être inférieure à 4,00 mètres.



#### **ARTICLE UB 10 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la propriété foncière.

#### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, couleurs ...) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations, il est exigé:

- pour les locaux à usage d'habitat :
  - 1,5 place par logement dont la SHON est inférieure à 45,00 m<sup>2</sup>,
  - 2 places pour les autres logements,
- pour les locaux à usage de bureaux :
  - 1 place pour 35,00 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- pour les locaux à usage de commerces :
  - 1 place pour 50,00 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
  - 1 place pour le dépôt des conteneurs de marchandises,
- pour les locaux à usage d'hébergement hôtelier :
  - 1 place pour 2 chambres,
- pour les locaux recevant du public (salle de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte ...)
  - 1 place pour 10,00 m<sup>2</sup> de surface accessible au public,

pour les établissements d'enseignement :

➤ maternel et primaire :

- 2 places par classe,

➤ secondaire :

- 2 places par classe,
- 6 places de parking 2 roues par classe.

pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique, de foyer de jeunes, de travailleurs ou de personnes du troisième âge :

- 1 place pour 2 lits.

pour les locaux à usage d'entrepôts :

- 1 place pour 100,00 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement et les aires de manœuvre doivent permettre de manœuvrer sans empiéter sur l'emprise de la voie publique.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts en pleine terre par le maître d'ouvrage.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, le cas échéant, par des plantations équivalentes.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.