

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISE

Service du Cadastre

Departement :
 Commune : RIFLEU

Section : BC
 Echelle d'origine : 1
 Echelle d'édition : 1
 Date de l'édition : 05/11/2004

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits:
 Cachet du service d'origine

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
 Cité Administrative
 1
 Téléphone : _____
 Réception : du lundi au vendredi
 de 8 h 30 à 11 h 30 et de 13 h 30 à 16 h

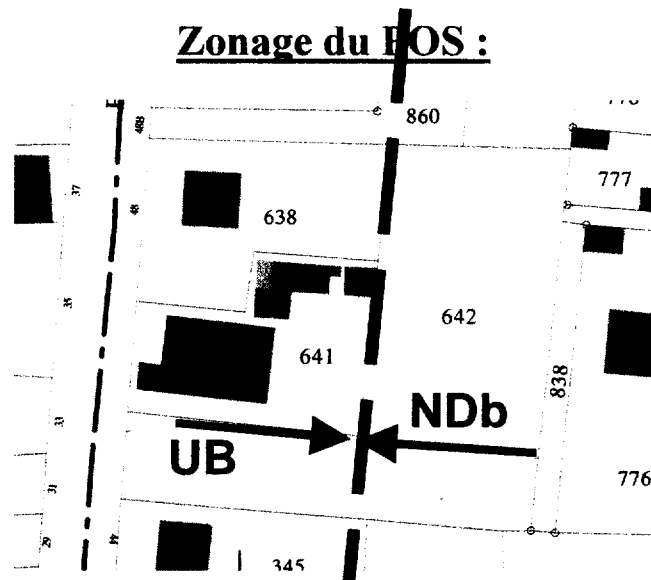
Extrait certifié conforme au plan cadastral informatisé
 à la date : _____

A _____
 Le _____
 L' _____

05 NOV. 2004



Extrait cadastral sans échelle :



Règlement zone UB

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

Caractère de la zone.

Il s'agit, autour de l'espace central de la ville, d'une zone urbaine à vocation d'habitat en constructions individuelles ou de petits collectifs, et qui peut également accueillir des activités commerciales, artisanales ou autres, formant le complément normal de cet habitat.

Elle comporte un secteur correspondant à des groupes de parcelles bâties particulièrement exigües.

BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U.5.1 – DROIT PROFESSIONNEL		Session 2007
Sujet GTDROP	Durée 2 heures	Coefficient 2	Page 4 sur 16

Sujet GTDROP	BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U.5.1 - DROIT PROFESSIONNEL	Session 2007
Durée 2 heures	Coefficient 2		Page 5 sur 16

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UB 1 - Occupations et utilisations du sol admises

- 1.1 Peuvent notamment être admis :
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
 - les constructions à usage commercial, artisanal, hôtelier, de bureau, de service, d'équipement collectif,
 - les lotissements,
 - la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants qui pourra pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les dispositions de l'article UB 14 (article L.123.1.5° du code de l'Urbanisme),
 - les aires de stationnement,
 - les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public,
 - les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.2 Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-après ne peuvent être admises que sous les réserves suivantes :

- l'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, ou dépôts existants, classés ou non, à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résultent de la présence de ces établissements ou dépôts et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- les chaufferies attachées aux ensembles d'habitations, services ou commerces, si elles sont équipés des dispositifs de sécurité et antipolluants nécessaires,

- les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique, conformément à la réglementation en vigueur.

UB 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation sauf les installations de chauffage urbain et celles nécessaires à la satisfaction des besoins domestiques des habitants de la zone, sous réserve que l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec la proximité des habitations et d'une manière générale avec le caractère urbain de la zone,
- les campings et les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- le stationnement des caravanes au-delà d'une durée de trois mois,
- les constructions légères préfabriquées à usage d'habitation,
- les constructions à usage industriel sauf cas prévus à l'article 1
- les démolitions sans autorisation,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan, sauf autorisation.

Sujet GTDROP		BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	
Durée 2 heures		Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5)	
Coefficient 2		U.5.1 - DROIT PROFESSIONNEL	
Page 6 sur 16		Session 2007	

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

UB 3 - Accès et voirie

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil et suivants.

3.2 L'assiette de la servitude de passage doit être de 4 mètres de largeur au moins et rester uniforme sur toute la longueur du passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères.

3.3 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

La réalisation de pans coupés sera imposée chaque fois que la nécessité s'en présentera.

3.4 Toute voie en impasse doit être, dans sa partie terminale, aménagée de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour, conformément aux règlements de sécurité.

3.5 Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

UB 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement :

4.2.1 Toute construction, installation nouvelle, extension et tout bâtiment annexe clos ou non clos, accolé à la construction ou indépendant, doit être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Cette prescription ne s'applique pas aux bâtiments annexes indépendants de moins de 15 m² de surface hors oeuvre brute.

4.2.2 L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié défini par la réglementation.

4.2.3 Tous locaux situés en contre-bas du niveau de la voirie publique ou privée, raccordés au tout à l'égout devront être dotés d'un dispositif anti-refoulement.

4.3. Réseau incendie

Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Sujet GTDROP	BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U.5.1 – DROIT PROFESSIONNEL	Session 2007
Durée 2 heures			
	Coefficient 2		
			Page 7 sur 16

4.4 Autres réseaux

4.4.1 Tous les réseaux situés sur le domaine public ou privé seront réalisés en souterrain.

4.4.2 L'installation doit permettre le raccordement immédiat en souterrain aux réseaux publics d'électricité et de télécommunications ainsi qu'au réseau de distribution du gaz si celui-ci existe.

UB 5 - Caractéristiques des terrains

Un terrain raccordé sur la voie de desserte uniquement par l'intermédiaire d'une bande étroite, n'est constructible que si cette bande de raccordement fait 4 m de large au moins et 30 m de long au plus.

Cette prescription ne s'applique pas en cas d'extension limitée à 25 m² en continuité ou à proximité d'une construction existante, ni en cas de reconstruction après sinistre.

UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions doivent être édifiées :

- . soit à l'alignement des voies publiques existantes, ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer, ou en limite des marges de recul indiquées au plan de zonage,
- . soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou au-delà de la marge de recul qui s'y substitue.

En l'absence de marge de recul figurant au plan, une implantation différente pourra être admise pour une extension limitée à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes.

6.2 La distance (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de recul qui s'y substitue comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points (il s'agit de la règle dénommée $H \leq L$).

6.3 Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections dont aucune ne peut excéder trente mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur autorisée pour la façade bordant la voie la plus large peut être maintenue en retour sur la voie la moins large sur 25 m au maximum, nonobstant le prospect relatif à cette voie.

Sujet GTDROP	BTS GEOMETRIE TOPOGRAPHIE
Durée 2 heures	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U.5.1 - DROIT PROFESSIONNEL
Coefficient 2	Session 2007
Page 8 sur 16	

UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Sur une profondeur de 25 mètres à compter de l'alignement, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas la limite séparative, pour tout point du bâtiment la distance (L) comptée horizontalement au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H) sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3 m). (règle dénommée $L : H/2$ avec un minimum de trois mètres).

Une tolérance de deux mètres (2 m) supplémentaires en hauteur est autorisée pour des ouvrages ou éléments techniques de faible emprise reconnus indispensables à la construction, tels qu'une souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs...

Cette hauteur est appréciée depuis le niveau du terrain naturel riverain.

7.2 Au-delà d'une distance de 25 m à compter de l'alignement, les constructions peuvent jouxter l'une ou les limites séparatives, si leur hauteur, par rapport au niveau naturel du fonds riverain, n'excède pas :

- a) six mètres (6 m) au faitage pour une toiture deux pans (hauteur égout du toit trois mètres cinquante) sur une marge latérale de trois mètres (3 m),
- b) trois mètres cinquante (3,50 m) dans les autres cas, sur une marge latérale de trois mètres (3 m),
- c) au-delà de cette marge latérale de trois mètres (3 m), la règle $H/2$ s'applique.

Si les constructions ne jouxtent pas l'une ou les limites séparati-

ves, les prescriptions de l'article UB 7.1 sont applicables (règle : $L = H/2$ minimum trois mètres).

S'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, la construction est alors possible contre l'immeuble pré-existant et jusqu'à la même hauteur.

UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les constructions.

UB 9 - Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics n'est pas réglementée.

9.2 Pour les autres constructions : l'emprise au sol ne peut excéder 50%. Cette prescription ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante dans la limite de 25 m² d'emprise.

UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faitage, sauf dans les cas suivants.

La hauteur des équipements publics est limitée à 20 m.

La reconstruction des bâtiments sinistrés de hauteur supérieur à 15 m est possible jusqu'à la hauteur précédente dans la limite de 30 m.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que cheminées de chaufferie urbaine, pylônes, château d'eau...

Sujet GTDROP	BTS GEOMETRE TOPOGRAPHE
Durée 2 heures	Epreuve professionnelle à caractère juridique (E5) U.5.1 - DROIT PROFESSIONNEL
Coefficient 2	
Page 9 sur 16	Session 2007

UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs 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.

A cet effet, les constructions doivent présenter une simplicité de formes et de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Clôtures sur rue ou sur voies privées :

- les murs pleins auront une hauteur d'au plus 1,80 m,
- les murs en ouvrage maçonné seront enduits et chaperonnés,
- les murs en plaques de béton sont interdits.

UB 12 - Stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place pour 50 m² de surface hors oeuvre nette avec au minimum une place par logement.

Pour les bureaux et activités : 1 place pour 50m² de surface hors oeuvre nette,

Pour les commerces : 1 place pour 50m² de surface hors oeuvre nette au-delà de 200 m²;

Pour l'habitat individuel : 2 places sur la propriété dont une couverte.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ces dispositions s'appliquent dans la limite fixée par l'article L.123.2.1 du Code de l'Urbanisme.

UB 13 - Espaces libres et plantations

13.1 Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 Les surfaces libres de construction, notamment les aires de stationnement, doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m².

13.3 Pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux, 10 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige ; il convient de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction, mais, au contraire, d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine. En particulier, le terrain ainsi aménagé doit pouvoir être facilement accessible depuis le domaine public.

Cette superficie de 10% d'espaces verts collectifs peut inclure le linéaire de voirie traité suivant la formule de la "bordure de trottoir végétale", haies de troènes (ou autres), isolant les piétons des véhicules roulant sur la chaussée.