

ZONE **AUa**

Extrait du rapport de présentation :

Caractère de la zone

« La zone « AUa » est la zone résidentielle du quartier des « Routes », vouée au renouvellement urbain où la mixité des fonctions urbaines sera favorisée.

Aujourd'hui, cette **zone d'urbanisation future** est considérée comme « **alternative** » dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone « AUa » ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les futures constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (gestion du pluvial et réseaux, élargissement de voirie, bouclage...).

ZONE AUa

ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- Les activités agricoles liées à l'élevage.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les antennes relais de radiotéléphonie.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Les entrepôts.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUa1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.

2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les travaux confortatifs et l'agrandissement des bâtiments existants.
- La surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et aires de manœuvres est limitée à 80 m² par logement.
- La surface de plancher aménagée en vue de la réalisation d'abris de jardin est limitée à 19 m² par logement. L'implantation d'un seul abri est autorisée par jardin. Les constructions nouvelles supérieures à 5m² d'emprise au sol ou de surface de plancher sont soumises à déclaration préalable.
- Pour tout projet d'au moins 5 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.

ARTICLE AUa 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. RAPPEL

- Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

2. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.*
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

ARTICLE AUa 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

2. ASSAINISSEMENT

• EAUX USEES

- Les installations d'assainissement non collectif sont autorisées conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

- **EAUX PLUVIALES**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Il pourra être exigé, pour toute nouvelle construction, la réalisation d'un bassin de rétention ou de tranchées drainantes afin d'éviter d'aggraver le risque de ruissellement.
- L'édification de clôtures ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- L'évacuation des eaux pluviales s'effectuera dans les pluviaux existants ou à créer, conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales).

3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES

- Les extensions et nouveaux réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, gaz, etc. doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées ou dans le périmètre des sites classés ou des espaces protégés. Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

ARTICLE AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2015.

ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en retrait des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas :

- des bâtiments et ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics.
- Toutes implantations de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques.

ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
2. Les piscines, couvertes ou non, doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
3. Des implantations différentes sont admises :
 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Pour les aménagements et extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du présent article, sous réserve qu'ils n'aggravent pas la non-conformité aux règles édictées.

ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. La distance minimale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 8 mètres.
2. Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale des constructions ne peut excéder **20 %** de la surface du terrain.

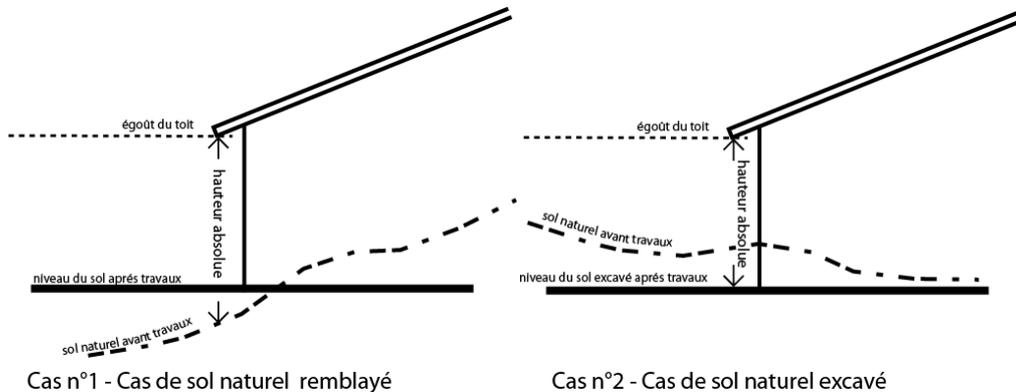
ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

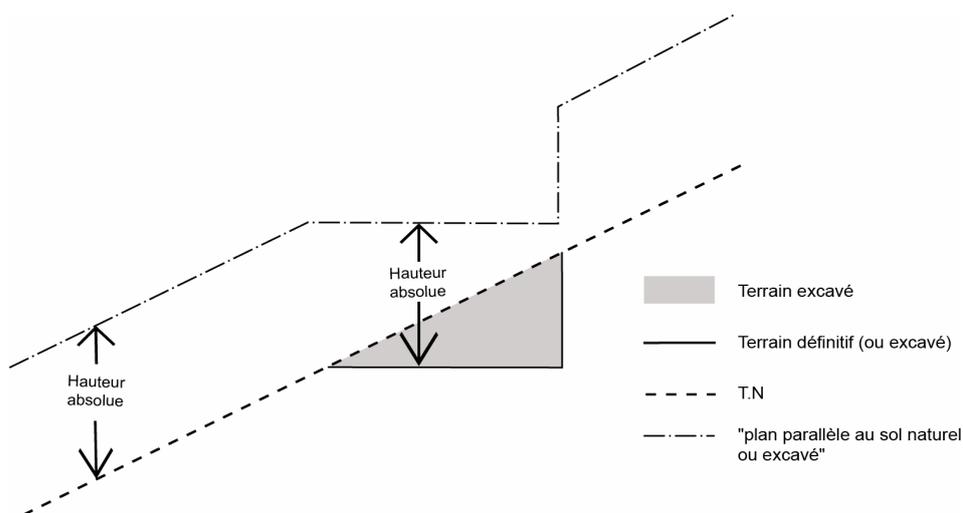
1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

Conditions de mesure : hauteur absolue

Tout point de la construction, à l'égout du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.





2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur maximale des constructions existantes autorisées à l'article AUa 2 est limitée à 7 mètres.
- Toutefois, ne sont pas soumises à cette règle les constructions à usage d'équipement public, ainsi que les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres

ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) CLOTURES

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gênes pour la circulation. Elles devront être composées d'un grillage doublé de haies vives.
Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.
- Pour les autres limites :

- Elles pourront être réalisées : - soit en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm), enduite ou en pierre, surmonté d'un grillage ou d'un baraudage, et elles pourront être doublées de haie vive.
 - soit d'un grillage doublé de haies vives
 - soit en mur plein enduit ou en pierre.Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.
- Toutes implantations de portail devra permettre d'assurer l'arrêt ou le stationnement d'un véhicule sans occasionner de gêne pour la circulation sur voies privées ou publiques.

b) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

c) ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

d) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

ARTICLE AUa 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.
3. Pour les **constructions à usage d'habitation**, 1 place de stationnement pour **70 m²** de surface de plancher. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une place de stationnement réservé aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements ;
4. Pour les **constructions à usage artisanal**, une place de stationnement pour **60 m²** de surface de plancher ;
5. Pour les **constructions à usage de bureaux ou de commerces**, une place de stationnement pour **40 m²** de surface de plancher ;
6. Pour les immeubles de bureaux : 1 place de stationnement vélo pour 5 salariés

ARTICLE AUa 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 1- Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espace vert de pleine terre et ne pas être imperméabilisés. Ils doivent couvrir au moins **60 %** de la superficie du terrain.
- 2- Dans les lotissements issus de divisions, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter 10% de la surface totale des terrains constitutifs du lotissement (cf. illustration en annexe 6 du présent document).
- 3- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- 4- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- 5- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

ARTICLE AUa 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non applicable : article L 123-1-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2015.