

# Zone Ud

## Caractère de la zone :

(Extrait du rapport de présentation)

- La zone Ud représente la délimitation d'une zone à vocation principale économique.
- Cette zone a vocation à accueillir les constructions à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, à la fonction d'entrepôts, de logements et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
  - ▶ Les activités agricoles liées à l'élevage.
  - ▶ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
  - ▶ Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
  - ▶ 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.
  - ▶ Les dépôts de matériaux.

## Article Ud 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ud1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
  - ▶ Les constructions à usage d'habitation sous conditions cumulatives :
    - ↳ Que les habitations s'implantent dans l'emprise des constructions existantes.
    - ↳ Qu'elles ne concernent qu'au maximum 40% de l'emprise des constructions existantes.
    - ↳ Qu'elles ne s'implantent qu'aux étages des constructions existantes : aucune habitation en rez-de-chaussée ne sera autorisée, à l'exception du stationnement nécessaire aux logements prévus.
    - ↳ Seuls maximum 400m<sup>2</sup> de surface de plancher d'espaces dédiés à l'habitation (habitation hors locaux destinés au stationnement) seront autorisés par emprise de construction existante.
  - ▶ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
  - ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.

### Article Ud 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ⊙ Accès

- 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.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, sécurité des usagers, brancardage, etc.
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.
- La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.
- Il peut être aménagé par terrain faisant l'objet d'un projet, soit un accès à la voie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique.
- 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.

#### ⊙ Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies 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.

#### ⊙ Trottoirs

- Les trottoirs bordant les voies publiques doivent respecter une largeur minimale de 1,40 mètre.

### Article Ud 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### ⊙ 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.

### ⊙ Assainissement

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à un pré traitement appropriée à leur nature, peuvent être évacuées dans le réseau public d'assainissement conformément aux dispositions en vigueur.

### ⊙ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément au volet pluvial du schéma d'assainissement (cf. document 5 du PLU, Annexes générales). L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

### ⊙ Réseaux de distribution et d'alimentation, citernes

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc... doivent être réalisés en souterrains, tant sur le domaine public que sur les propriétés privées.
- En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluies seront dissimulés et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

### Article Ud 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.

### Article Ud 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- 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.
- Une implantation différente peut être admise :
  - ▶ dans le cas de restaurations et d'aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent document ;

### Article Ud 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
- ▶ Toutefois sont autorisées :
  - ▶ La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions existantes, qu'elles soient jumelées ou en bandes.
  - ▶ Les restaurations ou reconstructions après sinistre d'une construction existante.
  - ▶ Des implantations différentes sont admises 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 Ud 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- La distance minimale entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doit être au minimum de 4 mètres.
- Des implantations différentes sont admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

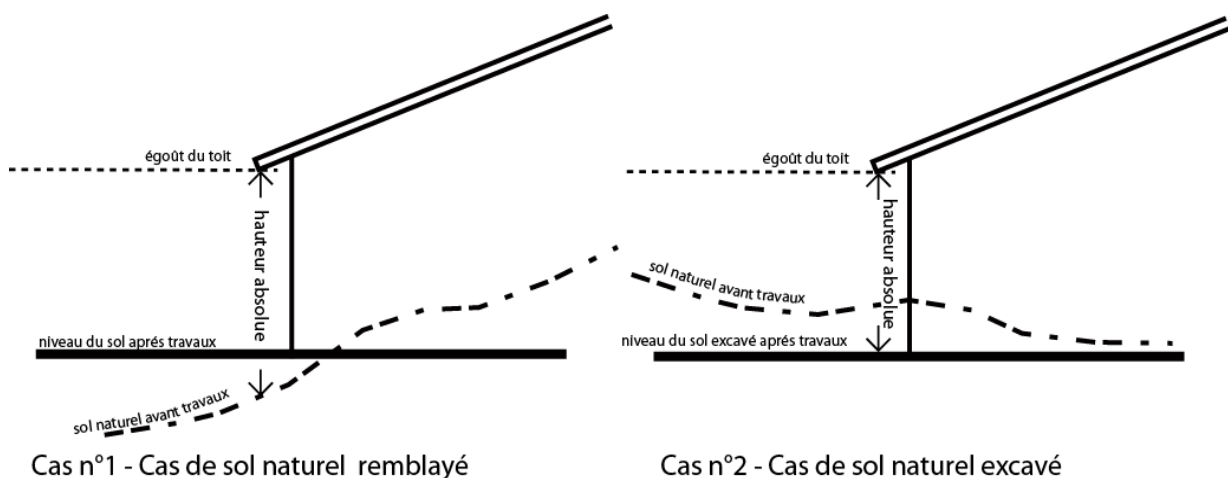
### Article Ud 9 : Emprise au sol des constructions

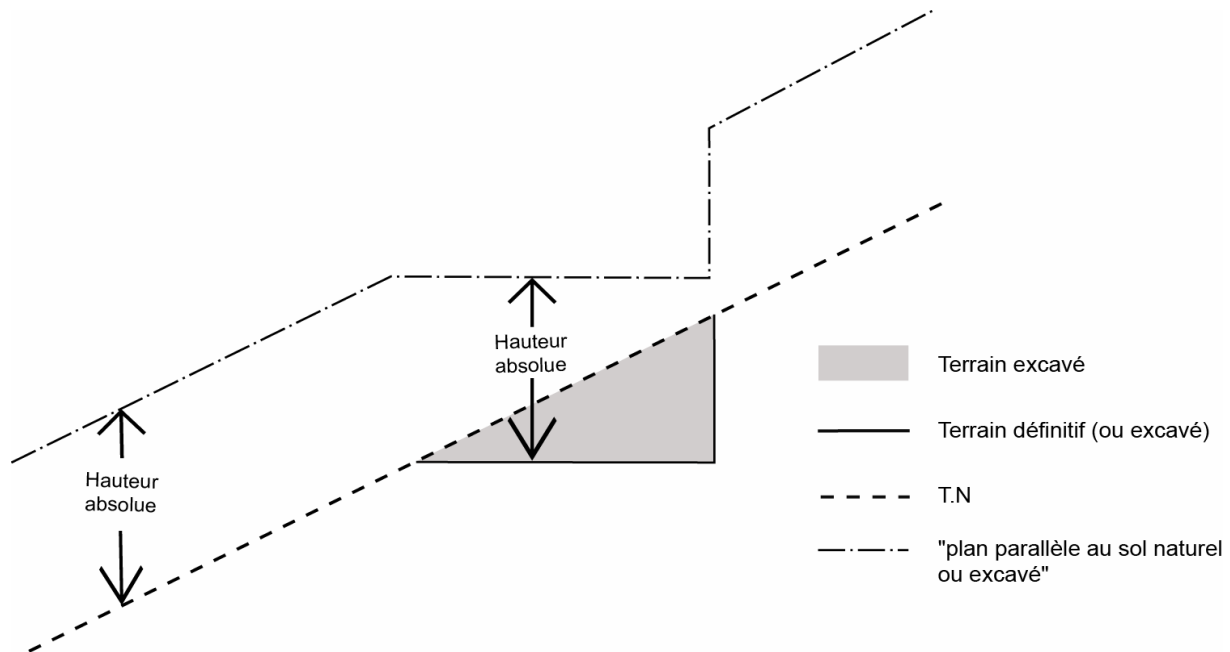
- Seules les constructions à usage d'habitation, autorisées à l'article Ud 2, devront s'implanter dans l'emprise des constructions existantes.

### Article Ud 10 : Hauteur maximale des constructions

#### ⊙ Conditions de mesure :

- Tout point de construction à l'égoût 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.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.





### ⊙ Hauteur absolue

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 12 mètres.
- Pour toute création d'habitation, autorisée à l'article Ud 2, la hauteur existante sera conservée : aucun rehaussement de toiture ne sera autorisé.

## Article Ud 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### ⊙ Dispositions générales

- 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.

### ⊙ Dispositions particulières

#### ■ Implantation des bâtiments

- Les stockages extérieurs devront être réalisés en fond de parcelle.

#### ■ Clôtures

- 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 : en dur dans leur partie basse (muret de 60 cm) enduit ou en pierre surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage, et elles pourront être doublées de haie vive.
  - ▶ Seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.

- 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 barreaudage, et elles pourront être doublées de haie vive.
    - ↳ soit d'un grillage doublé de haies vives
    - ↳ soit en mur plein enduit ou en pierre.
  - ▶ Seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.
- Toute implantation 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.

#### ■ *Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires*

- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou posés sur la toiture.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture ou posés en toiture à condition que la surépaisseur soit inférieure à 10 cm.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et que leur surface totale soit limitée à 8 m<sup>2</sup>.

#### ■ *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 Ud 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
- Pour les constructions à usage artisanal :
  - ▶ 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces :
  - ▶ 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les immeubles de bureaux :
  - ▶ 1 place de stationnement vélo pour 5 salariés
- Pour les constructions à usage d'entrepôt :
  - ▶ 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - ▶ Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
  - ▶ Il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation;
  - ▶ Les espaces dédiés au stationnement sont autorisés en rez-de-chaussée.
- Lorsque la construction comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction. Les

places de stationnement liées à une activité existante, ne seront en aucun cas destinées à une autre destination.

- 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.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
  - ▶ soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

#### Article Ud 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales, visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Un programme et un plan paysager devront être obligatoirement joints aux autorisations d'urbanisme.
- Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des constructions doivent être obligatoirement masqués par des rideaux d'arbres ou haies vives à feuilles persistantes.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.
- Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

#### Article Ud 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

- Dispositions abrogées depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.