

Zone AUb

Caractère de la zone :

(Extrait du rapport de présentation)

- La zone AUb, secteur « des Candouliers » est une zone située en entrée Sud-Est du village. Elle est intégralement dédiée à la réalisation d'équipements communaux (équipements publics, sportifs et de loisirs).
- 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 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.

Article AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
 - ▶ Les constructions à destination d'habitation si elles ne sont pas destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
 - ▶ Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
 - ▶ Les constructions à destination d'artisanat.
 - ▶ Les constructions et activités à destination de l'industrie.
 - ▶ Les activités agricoles liées à l'élevage.
 - ▶ L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - ▶ 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 AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUb1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
 - ▶ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.
 - ▶ Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

- ▶ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire suite à la délibération du conseil municipal de Bras.
- ▶ Les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone AUb.
- ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.

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

⊙ 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.

⊙ 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.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque

⊙ 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.

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

⊙ Eau potable

- Toute construction ou installation 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.

- Lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, 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.
- 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).

⊙ Réseaux 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 AUb 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 AUb 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article AUb 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.

Article AUb 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 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.

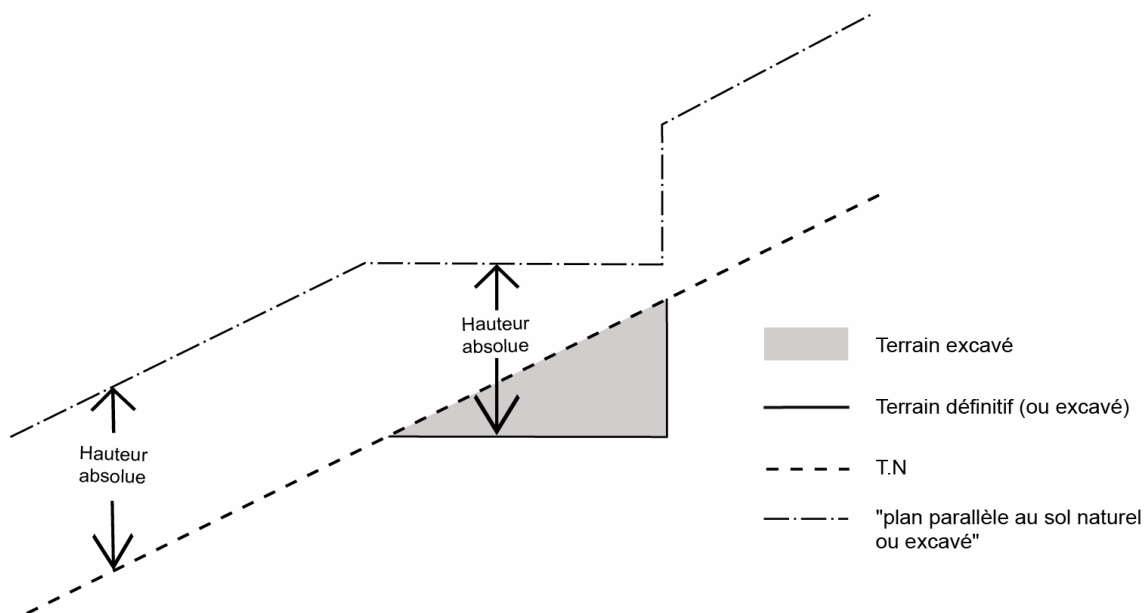
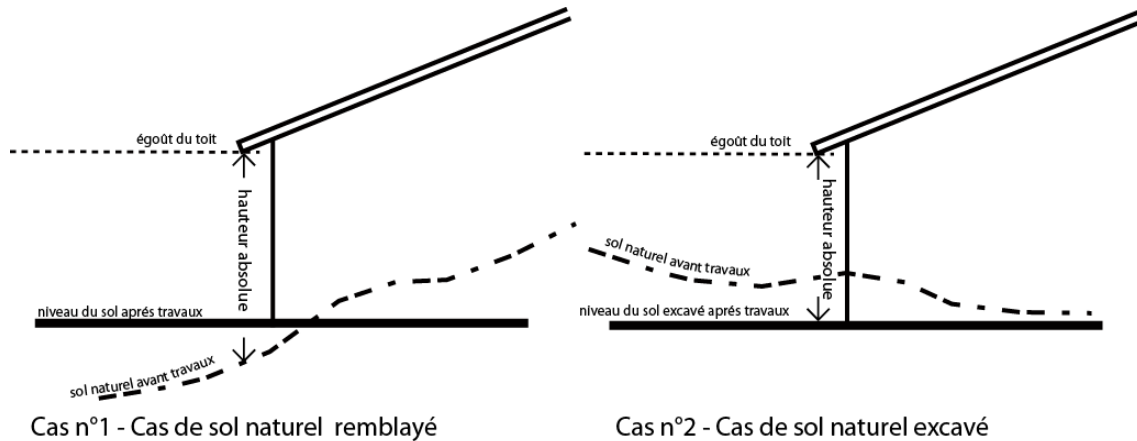
Article AUb 9 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise maximale des constructions ne peut excéder **70%** de la surface du terrain.

Article AUb 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

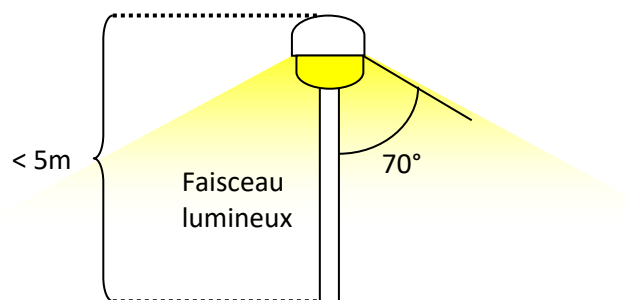
- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres.

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

- 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 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.
- Les éclairages publics de la zone AUb, nécessaires et indispensables à la sécurisation de la zone, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non-diffusion de la lumière vers le haut).
- La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de 5 mètres.



Article AUb 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.

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

- Les espaces verts doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain.
- Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- 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.
- 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.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Article AUb 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.