

Zone Ua

Caractère de la zone :

(Extrait du rapport de présentation)

- La zone Ua représente la délimitation du noyau villageois, dont il convient de préserver et mettre en valeur les caractères architecturaux, urbains et paysagers.
- Cette zone a principalement vocation à accueillir les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat, et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ▶ La zone Ua comprend un secteur Uaj qui délimite les jardins au sein de la zone Ua qu'il convient de préserver.

Article Ua 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.
 - ▶ 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.
 - ▶ Le changement de destination des locaux (commerciaux ou dédiés aux services) existants dans les rues et places identifiées au PADD est interdit.
 - ▶ Toutes constructions nouvelles, à destination d'habitation, dans le secteur Uaj.

Article Ua 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 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.
- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :
 - ▶ Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ua.

- ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolit depuis moins de 10 ans.
- ▶ Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée des rues et places suivantes n'est autorisé qu'à destination de services, de commerces ou pour un retour à l'affectation initiale des locaux :
 - ↳ Rue Jaurès ;
 - ↳ Rue Fabre ;
 - ↳ Place du 14 juillet ;
 - ↳ Place Sadi Carnot ;
 - ↳ Impasse Sadi Carnot ;
 - ↳ Rue Camille Pelletan ;
 - ↳ Rue Jules Guesdes.
 - ↳ *RAPPEL : pour obtenir l'autorisation de faire un changement de destination, la construction doit être existante et légale, et une déclaration préalable de travaux sera exigée (ou un permis de construire selon la nature des travaux).*
- Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou de la délivrance d'un permis de démolir.
- ▶ Ces éléments sont répertoriés en annexe n°4 du présent règlement, dans le rapport de présentation (cf. Document n°1 du PLU : Rapport de présentation), et identifiés aux documents de zonages (cf. Document n°4 du PLU : Documents graphiques).
- Pour tout projet d'au moins 5 logements : au moins 30% des logements devront être à caractère social, à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.
- Les constructions nouvelles supérieures à 5m² d'emprise au sol ou de surface de plancher sont soumises à déclaration préalable.
- Dans le secteur Uaj, les abris de jardin sont limités à 5 m² de surface de plancher. L'implantation d'un seul abri est autorisée par jardin.

Article Ua 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.
- 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 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 Ua 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.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

⊙ Eaux pluviales

- 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.
- 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 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 citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

Article Ua 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 Ua 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être édifiées :
 - ▶ soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ;
 - ▶ soit en prenant comme alignement le nu des façades existantes.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas :
 - ▶ de reconstructions sur emprises préexistantes ;
 - ▶ d'une amélioration de l'organisation générale de l'îlot et de l'aspect du site urbain ;

Article Ua 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre, soit en ordre discontinu avec obligation de jouxter l'une des limites séparatives.
- La reconstruction sur emprise préexistante est autorisée.
- Les piscines seront implantées à un minimum de 1 mètre des limites séparatives.

Article Ua 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Cet article n'est pas réglementé.

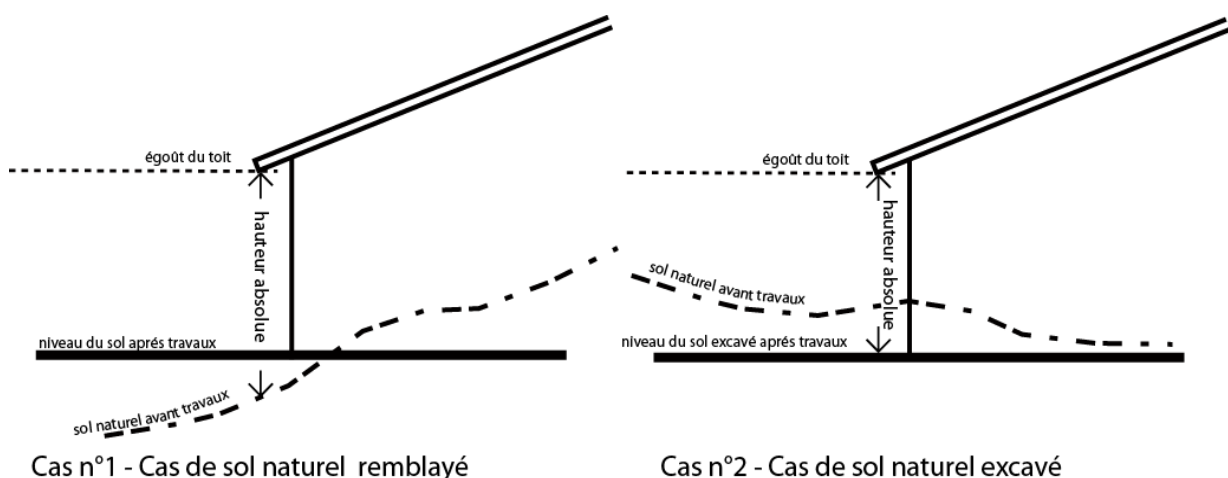
Article Ua 9. Emprise au sol des constructions

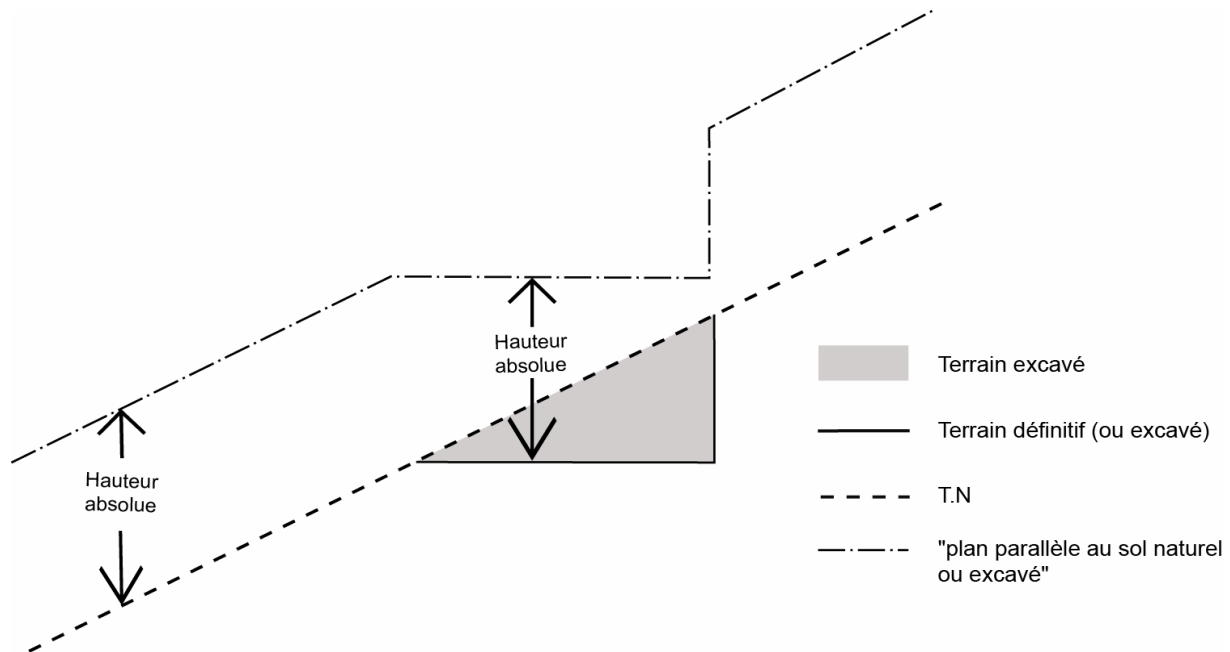
- Dans le secteur Uaj, l'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 50% de la surface totale du jardin.

Article Ua 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 absolue ne doit pas être inférieure à 9 mètres ou supérieure à 12 mètres.
- Les constructions existantes dotées d'une hauteur inférieure à la hauteur minimale précédemment définie pourront être surélevées de façon à pouvoir l'atteindre.
- Des modulations sont admises pour la reconstruction des bâtiments sinistrés.
- Dans le secteur Uaj, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.

Article Ua 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

■ Couvertures

❖ Toitures

- Les toitures sont simples, à deux rampants opposés. La pente doit se situer entre 27% et 35%. Les toitures à une seule pente sont admises si elles existaient auparavant ou si elles existent sur l'un des bâtiments voisins ou si elles sont adossées.

- Les toitures à plus de deux rampants sont autorisées dans le cadre de la réalisation de bâtiments isolés, à l'angle de deux rues ou dans le cas de volumes importants ou d'articulation avec un bâtiment existant.
- Elles sont réalisées en tuiles rondes ou canal vieilles ou vieilles, de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques sous toiture non recouvertes sont interdites.
- Sont autorisées les terrasses incluses dans une pente de toit tuilé, avec rampant en amont et en aval, sans supprimer le faîtage. La surface ouverte dans la toiture devra être en retrait d'au moins 1 mètre par rapport au nu de la façade, et 2 mètres par rapport au faîtage.

❖ Débords de la couverture

- Les débords avals de la couverture doivent être constitués par une génoise. Seule la tuile "canal" peut être utilisée pour sa réalisation.

■ *Façades*

❖ Ouvertures

- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, la hauteur des ouvertures doit être plus importante que leur largeur et se rapprocher des proportions des ouvertures anciennes.
- Exception faite des locaux à usage de boutique, d'artisanat ou de services, en rez-de-chaussée, la proportion de vide sur le plein doit toujours être inférieure à 30%.
- La forme des linteaux des portes et fenêtres doit respecter le style ancien.
- Les portes recensées dans le rapport de présentation devront être préservées.
- Les ouvertures ne peuvent être obturées que par des volets persiennés ou pleins, sans écharpe.
- Les portes de garage seront pleines. Les ouvertures de vantaux des portes ou volets battants sur la rue en rez-de-chaussée sont autorisées à condition de ne pas entraver la sécurité publique.
- Les grilles de défense à barreaux droits en harmonie avec les couleurs traditionnelles sont autorisées.

❖ Balcons

- Les balcons sont autorisés sur les voies publiques et privées, s'ils sont implantés à plus de 4,5 mètres de hauteur par rapport à la voie.
- Les balcons ne sont pas autorisés sur les voies ayant un vis-à-vis inférieur à 8 mètres.
- Les gardes corps devront être en fer forgé.
- La profondeur du balcon devra être de 80 centimètres maximum.

❖ Revêtements

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux non revêtus ou non enduits sont interdits.
- Les bardages et habillages en bois et verre sont interdits.

❖ Enduits

- Les enduits de façades doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux.
- Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée).

- Les reprises partielles en cas de réparation pourront être effectuées de manière identique à l'existant.

❖ Couleurs

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.
- Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec les couleurs traditionnelles (se référer obligatoirement à la palette des couleurs en mairie).
- Pour les façades et huisseries, se référer à la charte des façades disponible en mairie.

■ Clôtures

- Dans le périmètre de l'opération façades (*annexe 15 du règlement*) les brises vues, de quel que type que ce soit, sont interdits sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou visibles depuis l'espace public.
- Hors de du périmètre de l'opération façade, seuls les brises vues respectant l'annexe n°14 du présent règlement sont autorisés.
- 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.
- Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou visibles depuis l'espace public 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.
- Pour les autres limites, non visibles depuis l'espace public, 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.
- 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.

■ Panneaux photovoltaïques et capteurs solaires

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont interdits dans la zone Ua.

■ 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.

■ 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.

■ *Orientation des constructions*

- Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.

Article Ua 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 logements :
 - ▶ 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.
 - ▶ 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.
 - ▶ Des places de stationnement en enfilade sont autorisées dès lors que les places en second rang sont effectivement utilisables et sont affectées au même logement que les places en premier rang, sans gêne pour les places des autres logements
 - ▶ Il est exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher.
- Pour les immeubles d'habitations :
 - ▶ 1 place de stationnement vélo par logement ;
- Pour les nouvelles constructions à usage de commerces ou bureaux :
 - ▶ une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ; Cette disposition ne s'applique pas aux changements de destination.
- Pour les immeubles de bureaux :
 - ▶ 1 place de stationnement vélo pour 5 salariés.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la Surface de Plancher de chaque destination de construction.
- Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
 - ▶ soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
 - ▶ soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;
 - ▶ soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - ▶ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

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

- 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.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.

Article Ua 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.