

# Zone Ub

## Caractère de la zone :

*(Extrait du rapport de présentation)*

- La zone Ub représente la délimitation de l'extension du village. Elle est densément construite.
- Cette zone a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article Ub 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.
  - ▶ 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.

## Article Ub 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 Ub1 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 Ub.
  - ▶ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
  - ▶ 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.
  - ▶ 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 m<sup>2</sup> par logement.

- ▶ Les constructions nouvelles supérieures à 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher sont soumises à déclaration préalable.
- ▶ Toute intervention sur le patrimoine communal identifié, au titre de l'article L 151-19 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 du présent règlement (cf. annexe n°4), 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).

### Article Ub 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 Ub 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, pluvial et canaux d'arrosage est interdite.

#### ⊙ 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.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- 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 intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

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

- Toute construction doit respecter un recul minimum de :
  - ▶ 15 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale. Ce recul est réduit à 5 mètres en agglomération.
  - ▶ 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
- Une implantation différente peut être admise :
  - ▶ dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - ▶ dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
  - ▶ à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
- 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 Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles sont autorisées en limite séparatives ou en retrait.
- Les piscines couvertes ou non doivent être implantée à un minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Pour les constructions édifiées en limite séparative, leurs façades en limite ne pourront comporter d'ouverture (fenêtre et porte).

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

- Cet article n'est pas réglementé.

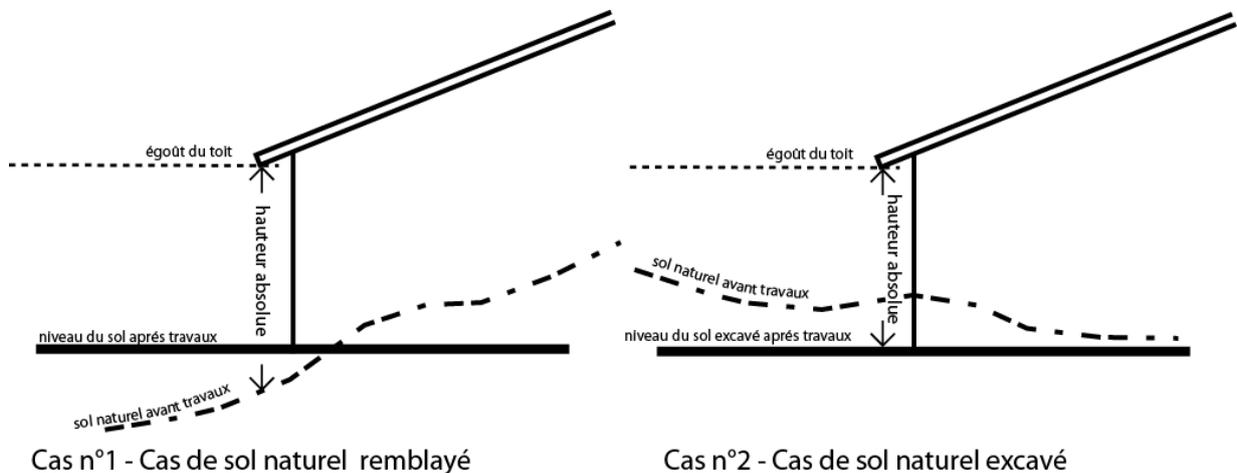
### Article Ub 9 : Emprise au sol des constructions

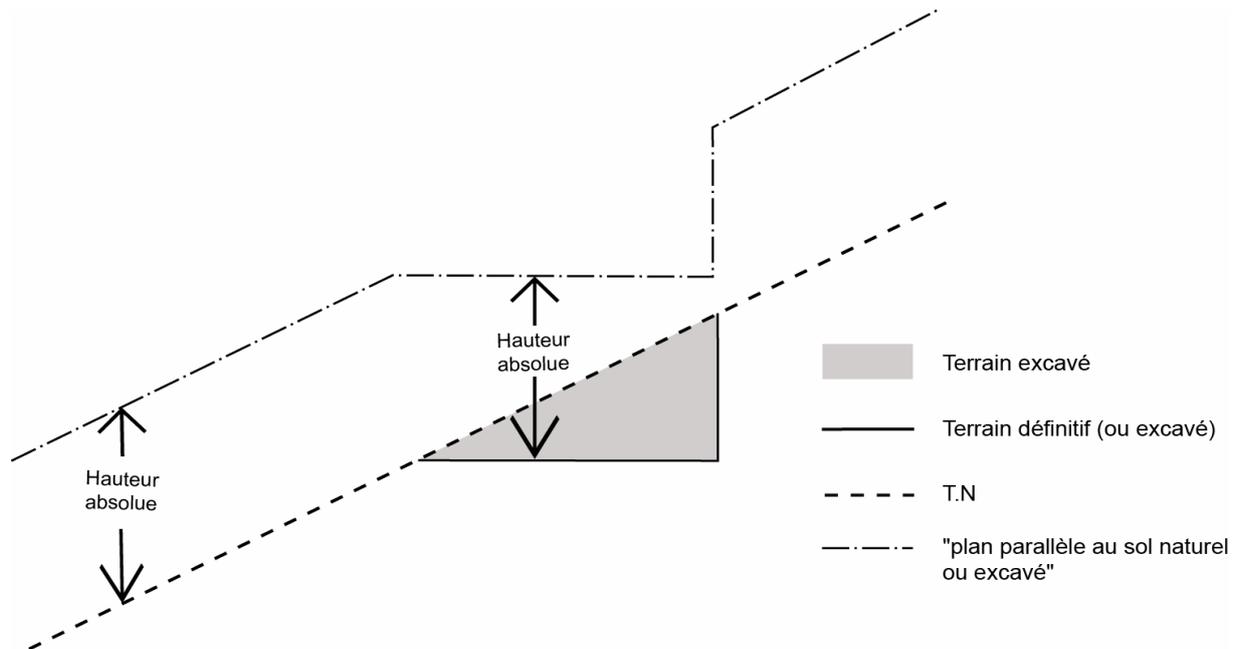
- L'emprise maximale des constructions ne peut excéder **40 %** de la surface du terrain.

### Article Ub 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.
- En cas de construction située en limite séparative ou de construction située à moins de 3 mètres des limites séparatives, la hauteur des constructions ne peut dépasser 5 mètres.
- Pour les abris de jardin, la hauteur maximale autorisée ne doit pas être supérieure à 2,50 mètres.

## Article Ub 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

#### ❖ Clôtures autorisées

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel
- 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, 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 capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés ou posés dans 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>.

#### ❖ 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 Ub 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 d'habitation :
  - ▶ 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> 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 ;
- Pour les immeubles d'habitations :

- ▶ 1 place de stationnement vélo par logement ;
- Pour les constructions à usage artisanal :
  - ▶ une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerces :
  - ▶ une 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.
- 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 Ub 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 aucune constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
- 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 **40 %** de la superficie du terrain sans être inférieurs à 150 m<sup>2</sup>.
- 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 1 du présent document).
- 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.
- 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 Ub 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.