

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La commune est située dans une zone soumise à un risque sismique. Les constructions devront être conformes aux règles en vigueur dans ce domaine (notamment les règles de construction PS92 relatives à la construction parasismique qui permettent de réduire considérablement les dommages en cas de séisme). Il est recommandé de retenir des formes architecturales, des matériaux et des mises en œuvre de matériaux adaptés à ce contexte sismique

Elle comprend le secteur UB.c

SECTION 1 **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

- 1. Permis de démolir :** Le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.
- 2. Zones de bruit :** S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 modifié par l'arrêté du 2 avril 2004.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1** Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 2** Les installations classées suivantes :
 - les carrières.
- 3** Camping et stationnement de caravanes :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes,
 - les caravanes isolées sauf en UB.c
- 4** Les installations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les résidences mobiles de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
- 5** Les travaux, installations et aménagements suivants:
 - les parcs d'attractions,
 - les golfs,
 - les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

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

1. Sont autorisés :

- les constructions destinées à l'habitat et ses dépendances,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

2. Les constructions à usage :

- o hôtelier,
- o de bureaux,
- o de commerces,
- o d'artisanat,
- o d'industrie,
- o d'entrepôts,

à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et la tranquillité du voisinage.

3. Les installations classées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone, et dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.

4. Les travaux, installations et aménagements suivants:

- o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- o les aires de stationnement ouvertes au public,
- o les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient limités au minimum ou liés à un impératif technique.

5. Les changements de destination des bâtiments existants sous condition que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7. Les caravanes isolées ne sont autorisées que dans le secteur UB.c

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

I. Accès

1. Toute nouvelle construction est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité : de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
2. Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.
3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publique.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

II. Voirie

1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

I - Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement

I - Eaux usées

1.1 Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

1.2 Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées devra être raccordée sur le réseau d'assainissement, si celui-ci est situé en limite de parcelle.

1.3 Les rejets devront être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

1.4 En cas de non conformité, il sera demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité desdits rejets.

II - Eaux pluviales

2.1 Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant la gestion des eaux pluviales sur son terrain. Elles seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fosse ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau).

Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci devront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

2.2 En cas de pollution des eaux pluviales (stationnement...), celles-ci devront faire l'objet d'un pré-traitement.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pas de prescription

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

I – Le long des voies autres que celles visées au II ci-après :

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Des exceptions peuvent être faites dans le cas où la parcelle se situe à un angle de voirie et que la règle est trop contraignante pour la constructibilité. Dans ce cas, l'un des reculs peut être porté à 3 mètres.

2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
3. Un retrait spécifique peut être demandé pour des questions sécuritaires.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

II – Le long des ruelles ouvertes aux seuls piétons :

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 1 mètre.

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement :

- soit le bâtiment jouxte la limite parcellaire,
- soit la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (marge d'isolement).

2 Au-delà de cette bande, les constructions devront être implantées en recul par rapport aux limites par une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, la construction en limite de propriété est autorisée lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture.

3. La construction en limite de propriété est toutefois autorisée dans le cas où le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul.
6. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 mètres des lisières forestières relevant du Régime Forestier ou non et des espaces boisés classés.
7. Un recul de 10 m doit être maintenu par rapport à un cours d'eau.

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

Aucune prescription

Article UB 9 : Emprise au sol

Les abris de jardin sont limités à 20m² par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.

Article UB 10 : Hauteur maximum des constructions

1 La hauteur des constructions mesurée par rapport au sol existant ne peut excéder 9 mètres à l'égout de toitures ou au membron ou à l'acrotère, sauf hauteur supérieure justifiée par des impératifs techniques.

2. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

3 La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,5m à l'égout de toiture.

4. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux poteaux, pylônes, candélabres, éoliennes et antennes d'émissions ou de réception de signaux radio-électriques ainsi que les édifices publics tels que les clochers, réservoirs et installations de même nature.

Article UB 11 : Aspect extérieur

1. Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Cette règle est également applicable aux clôtures.

2. Les nivellements de terrain pour adaptation des constructions au sol ne créeront pas de talus trop importants.

3. Toute construction d'un style extérieur à la région est interdite. Les éléments typologiques des bâtiments devront impérativement s'inspirer de la trame et de l'écriture architecturale du centre ancien de Bruyères.

4. Toitures :

Les couvertures seront de couleur rouge vieillie.

Les toitures seront à deux pans,

Les châssis de toitures seront autorisés si leur surface est inférieure à 1m², et qu'ils soient axées avec l'ensemble des ouvertures de la façade. Les lucarnes et les chiens-assis sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur des éléments architecturaux mineurs (garages, vérandas, extensions, abris) de moins de 30 m²

5. Façades :

La couleur et l'aspect des enduits devront s'inspirer de ceux du bâti ancien.
Les façades et les soubassements seront traités de la même teinte.

6. Ouvertures :

Les fenêtres seront de proportions franchement verticales plus hautes que larges.
Les caissons des volets roulants extérieurs en débord de façade sont interdits
Dans le cas d'intervention sur des constructions existantes, les coffrets de volets roulants devront être posés en retrait de la façade (intégrés ou éventuellement sous le linteau dans le tableau de la baie.) Dans le cas de construction neuve, ils seront intégrés.

7. Clôtures sur rues :

Les haies ou plantations seront réalisées avec des essences locales.
Les clôtures en limite d'emprise publique seront constituées par tout dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut, d'une hauteur inférieure au tiers de cette clôture dont la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres, sauf dans le cas des prolongements de murs existants.

8. Annexes et extensions :

Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes ou extensions d'une surface inférieure à 10 m².

Article UB 12 : Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés :
 - Par studio ou logement de 1 pièce : 1
 - Par logement de 2 à 3 pièces : 1,2
 - Par logement de 4 ou 5 pièces : 1,4
 - Par logement de 6 pièces ou plus : 1,6
- Immeubles à usage de bureaux d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc. :
 - Par 100 m² de plancher hors œuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, d conférences ou autres, tribunes, stade, etc. :
 - Pour 10 sièges : 1,5
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente :
 - Lorsque les établissements comportent entre 50 et 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2
 - Lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher hors œuvre : 2,5 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre.

- Etablissements industriels :
 - Pour 100 m² de surface hors œuvre : 3
- Etablissements hospitaliers et cliniques :
 - Pour 10 lits : 5
- Etablissement d'enseignement :
 - Etablissement du 1^o degré, par classe : 1
 - Etablissement du 2^o degré, par classe : 2
 Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants :
 - Pour 10 chambres : 7
 - Pour 10 m² de restaurant : 1

3. La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

1. Les espaces non bâtis, et notamment les marges de reculement prescrites à l'article UB6, doivent être aménagés et entretenus.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100m² d'aire de parking. Les délaissés devront être engazonnés et agrémentés de plantations.

SECTION III **POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.