

UB

UB

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

I - Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

C'est une zone urbaine centrale, à moyenne densité et à vocation principale d'habitat.

Un secteur (UBd) fait l'objet de prescriptions particulières, par application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le long de la RD 486.

II - Rappel

A l'intérieur du couloir de bruit, inscrit sur le document graphique n° 6.3, de part et d'autre de la route départementale n° 486, classée infrastructure bruyante, les constructions doivent respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1998 (n°1059/98/DDE).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Nota : Les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions, sauf limitation de l'imperméabilisation des sols (voir article UB 2, alinéa 1) et sous réserve du respect des « orientations d'aménagement » (voir cette pièce du présent dossier de P.L.U.).

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toute construction, installation et changement de destination qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale de la zone (l'habitat)
2. Les constructions à usage :
 - agricole,
 - agricole à usage familial
 - d'annexes, sauf cas visés à l'article 2
 - industriel et artisanal, sauf cas visés à l'article 2
 - d'entrepôts commerciaux, sauf cas visés à l'article 2
3. Les carrières

4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
9. Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes, sauf cas visés à l'article 2
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés à l'article 2
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités, sauf cas visés à l'article 2

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1. L'ensemble des constructions et installations ne doit pas impliquer une imperméabilité des sols supérieure à 40% de la superficie de l'unité foncière, terrasses, voies d'accès et aires de stationnement revêtues comprises.
2. Les annexes à condition qu'elles soient de plain pied et dans la limite de deux par unité foncière.
3. Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales à condition qu'elles ne créent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
4. Les entrepôts commerciaux à condition d'être liés à une activité existante autorisée dans la zone.
5. Les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
7. Les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.
8. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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. En particulier, lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations de déneigement, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines

conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute nouvelle construction principale (à l'exclusion des extensions, aménagements et transformations des constructions existantes), l'unité foncière doit présenter une superficie minimale de 5 ares.

ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

Dans toute la zone :

Les constructions devront respecter les conditions d'implantations édictées dans les Orientations d'Aménagement (voir cette pièce du présent dossier de P.L.U.).

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBd :

1. Sauf dispositions graphiques particulières, toute construction ou installation doit s'implanter suivant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, en cas de relief contraignant à l'arrière de la construction, et quand aucune raison liée soit à la sécurité, soit à l'amélioration future de la voie ne viendra s'y opposer, les constructions

secondaires, dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3 mètres, pourront s'implanter suivant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Une deuxième construction principale peut s'implanter à l'arrière de la construction située en front de rue à condition qu'elle soit située sur une unité foncière comportant une voie d'accès directe sur le domaine public et que l'ensemble de cette voie présente une largeur minimale de 4 mètres.

3. Les constructions secondaires peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans condition d'accès ou de desserte

Uniquement dans le secteur UBd :

1. Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul des marges, représentées au plan de zonage et définies par rapport à la route départementale n° 486.

2. Une deuxième construction principale peut s'implanter à l'arrière de la construction située en front de rue à condition qu'elle soit située sur une unité foncière comportant une voie d'accès directe sur le domaine public et que l'ensemble de cette voie présente une largeur minimale de 4 mètres.

3. Les constructions secondaires peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans condition d'accès ou de desserte.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales dans toute la zone, à l'exception du secteur UBd :

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette distance s'applique au point de la construction le plus proche de la limite séparative.

L'implantation sur limite séparative est autorisée à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3m de hauteur sur cette limite (hauteur mesurée à l'égout principal de la toiture, au membron ou à l'acrotère).

Uniquement dans le secteur UBd :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 5 mètres

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre tout point de deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UB - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dispositions générales dans toute la zone (secteur UBd compris) :

1. La hauteur totale des constructions à usage d'habitation, mesurée au faîtage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.
2. Les annexes devront être de plain pied.

En outre et uniquement dans le secteur UB (à l'exclusion du secteur UBd) :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout principal de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

En outre et uniquement dans le secteurs UBd :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout principal de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
3. Aux ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement qui ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières dans toute la zone (secteurs inclus) :

Constructions principales à usage d'habitation

1. Les toitures seront à deux pans minimum.
2. Les pentes de toiture ne doivent pas dépasser 35°.
3. Un avant-toit d'au moins 50 cm par rapport au nu des murs extérieurs est obligatoire.
4. A l'exception des toitures végétalisées, les matériaux de couverture doivent avoir la couleur de la terre cuite, dans les nuances de rouge à brun / brun-flammé.

5. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite. Un nuancier peut être consulté en mairie.
6. La hauteur totale des constructions, mesurée au faîtage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.
7. Les buttes artificielles en remblais destinées à rejoindre la dalle de rez-de-chaussée (« buttes - taupinières ») sont interdites.

Annexes

1. Les annexes sont limitées au nombre de 2 par unité foncière.
2. Les annexes doivent être de plain pied.
3. Une intégration maximale doit être recherchée, par le biais d'une harmonie par rapport à la construction principale et / ou par rapport à l'environnement proche.
4. Les couvertures en tuiles sont préconisées.

En outre et uniquement dans le secteur UBd :

1. L'adaptation des constructions au terrain naturel devra être particulièrement soignée. Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable.

2. L'orientation de l'axe de faîtage sera proche d'une perpendiculaire aux courbes de niveau.

3. Soubassements :

Ils devront présenter l'aspect et le grain de la pierre apparente sur la façade principale ou être enduits sur toutes les faces.

Ils n'excéderont pas 2,20 m de hauteur au-dessus du niveau 0 de la construction.

En cas de locaux habitables en sous-sol, cette hauteur pourra être portée à 2,50 m.

4. Toitures :

Les matériaux de couverture seront de préférence la tuile, couleur de la terre cuite, dans les nuances de rouge à brun / brun-flammé ou matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux ayant l'aspect du fibrociment ou de la tôle ondulée sont interdits.

5. Revêtements extérieurs :

Devront être évitées les imitations de styles étrangers à la région.

6. Clôtures :

Seules les clôtures constituées par une haie vive seront autorisées, tant en limite séparative qu'en bordure des voies.

Elles pourront être doublées par la suite d'un grillage n'excédant pas la hauteur de la haie.

ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

2. Pour les constructions à usage d'habitation devront être réalisées :

- pour un studio ou un logement d'une seule pièce : 1 place minimum,

- pour un logement comportant 2 ou 3 pièces : 1,5 place minimum,

- pour un logement de plus de 3 pièces : 2 places minimum.

3. Pour les commerces :

- à dominante alimentaire : 2 places pour 25 m² de surface de vente,

- autres types de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

4. Pour les hôtels et restaurants :

- 7 places pour 10 chambres et 2 places pour 10 m² de restaurant.

5. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les aires de stationnement à réaliser devront correspondre aux besoins.

6. En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements de stationnement sur le terrain de la construction, ces places peuvent être aménagées soit sur un autre terrain situé dans un périmètre de 300 mètres, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité d'appliquer cette dernière solution, la collectivité peut accepter la participation du constructeur à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans toute la zone (secteurs inclus) :

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues.
2. La hauteur des arbres ne doit pas dépasser :
 - 4 mètres lorsqu'ils sont plantés entre 2 et 4 mètres des limites de propriété
 - 6 mètres lorsqu'ils sont plantés à plus de 4 mètres des limites de propriété.

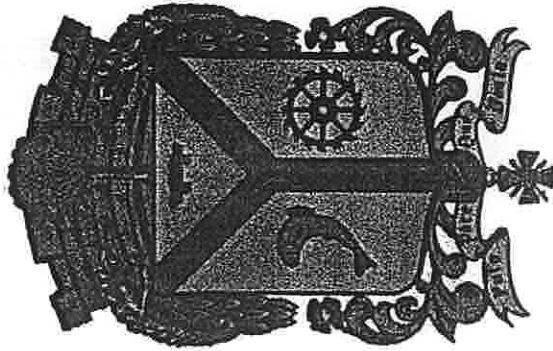
En outre et uniquement dans le secteur UBd :

Les plantations réalisées en limite de l'unité foncière seront constituées de végétaux d'essence locale à feuillage caduc.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



DÉPARTEMENT DES VOSGES
COMMUNE DE LA BRESSE

PREMIÈRE RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération du 15 Juillet 2008 approuvant la révision simplifiée du P.L.U.

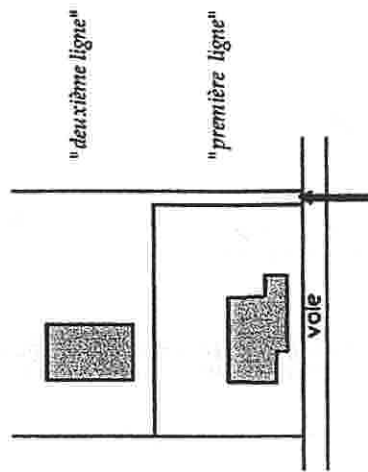
Le Maire



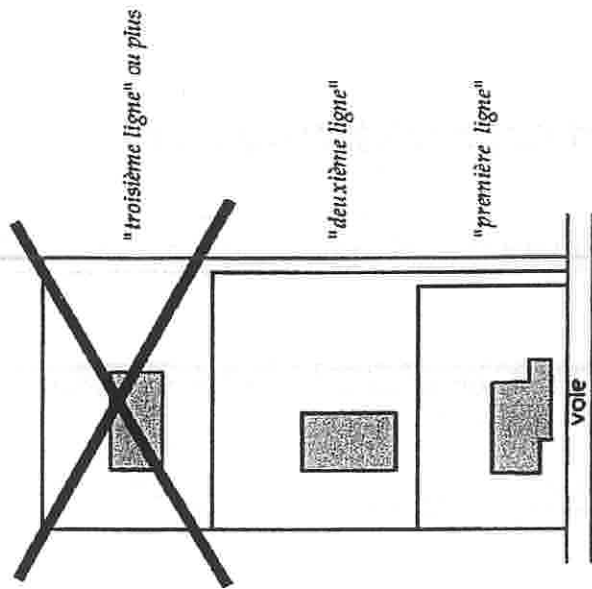
Pour le Maire
L'Adjoint Délégué
Michel HUGUEL

POSSIBILITE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES UB ET UC

Dans les zones UB et UC, où les implantations « en deuxième ligne » sont autorisées, ces dernières devront répondre à l'obligation de comporter sur leur unité foncière, une voie d'accès directe sur la rue d'une largeur minimale de 4 mètres conformément au schéma ci-dessous :



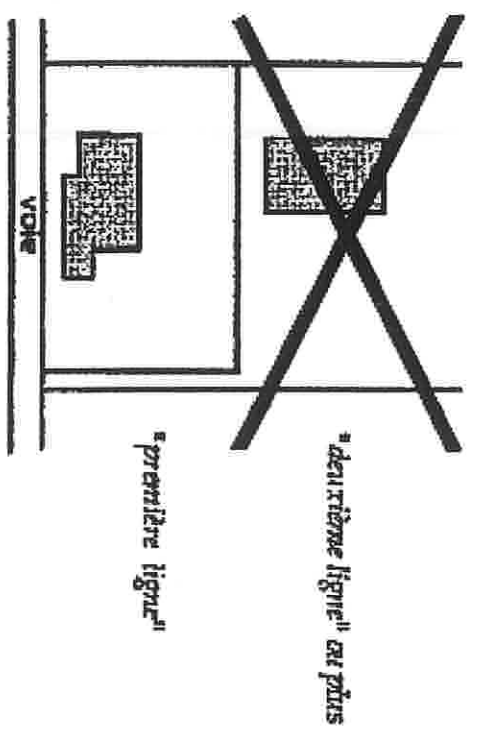
principe obligatoire d'une voie d'accès de 4 mètres de large minimum (le positionnement sur la parcelle est libre)



L'implantation d'une "troisième ligne" ou plus n'est autorisée sous aucune condition

POSSIBILITE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES 1AU ET DES SECTEURS Nh

Dans les zones 1AU et les secteurs Nh, les implantations « en deuxième ligne » (et plus) sont interdites. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 1AUh.



L'implantation d'une "deuxième ligne" ou plus n'est autorisée sous aucune condition