

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère du secteur UA :

La zone UA correspond au centre historique du bourg d'Erbray.

Rappels :

*La commune d'Erbray étant concernée par un **risque sismique de niveau 2**, les règles de construction parasismique sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (I – article R.563-5 du code de l'environnement).*

*La commune d'Erbray est concernée par un **risque radon fort**.*

Règles applicables au secteur UA :

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

UA - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

UA – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Au niveau du linéaire commercial identifié à protéger au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions présentant une sous-destination « artisanat et commerce de détail », « restaurant » est interdit si la nouvelle destination est l'« habitation ».

*Cependant, cette mesure peut faire l'objet de dérogations notamment en présence de contraintes techniques ne permettant pas la reprise et/ ou une revalorisation du local pour un usage commercial (*taille, accessibilité, ...*) ou si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date de la cessation de la dernière activité existante.*

Sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Hôtels à l'exception de celles visées à l'article 2-1.*
- *Autres hébergements touristiques,*
- *Commerce de gros,*
- *Entrepôt, industrie et bureau à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Centre de congrès et d'exposition,*

Sont également interdit le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone.

UA – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,*
- *les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils.*

UA- ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**UA – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont admises les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes ayant une sous destination « entrepôt », « industrie » ou « bureau » aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'elles soient liées à une activité déjà existante,*
- *que les nouvelles emprises créées n'accroissent pas de plus de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU*
- *que les évolutions des activités envisagées restent compatibles avec la fonction résidentielle.*

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels » sous réserve :

- *qu'elles s'implantent au sein du **secteur de diversité commerciale** identifié au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme au niveau du document graphique,*
- *et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.*

UA – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les types d'activités suivants :

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :

- ✓ *qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;*
- ✓ *que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;*
- ✓ *que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.*

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UA - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UA – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère

UA – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise des voies ou éventuellement en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité.

Des implantations différentes peuvent être également admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. *Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Le retrait de 3 mètres pourra également être réduit dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être également admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion,
- ainsi que pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans la continuité du bâtiment existant.

3.2.3. *Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

3.2.4. *Cours d'eau identifiés au règlement graphique*

Non réglementé.

UA - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Rappel : Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

4.1.1. *Principes généraux*

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. *Adaptation au sol*

Les constructions doivent s'adapter au site dans le respect du terrain naturel, sans talus ni remblais.

4.1.3. *Façades*

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve d'être employés en association avec d'autres matériaux permettant de conserver une dominante minérale à la construction.

Les annexes telles que abris de jardins, garages, abris pour animaux ne doivent pas être réalisés en matériaux précaires et ou de récupération.

Les abris de jardins préfabriqués pourront être autorisés à conditions qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

4.1.4. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise ou être couvertes en zinc.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées et ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ...*) est admise uniquement en complément d'une toiture traditionnelle pour les volumes annexes ou les annexes.

La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée dans les 2 cas. En cas d'installation de panneaux photovoltaïques sur des toitures en ardoises, le choix se portera sur des capteurs de teinte sombre uniforme avec des cadres de coloris sombre et de finition mate. Leur installation se fera de préférence sur des annexes ou des pans de toits non visibles depuis l'espace public.

4.1.5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à autorisation préalable.

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible. Seule une ouverture pour créer un accès piéton et/ou automobile peut être accordée si le projet ne remet pas en cause l'intérêt dudit mur.

Si une clôture est édifiée, elle doit être :

- d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sur voie,
- d'une hauteur maximale de 1,80 mètres en limites séparatives.

Une hauteur plus importante sur rue peut être autorisée si la hauteur proposée permet de mieux s'intégrer au contexte urbain environnant (*clôture dans le prolongement d'un mur en pierre existant plus élevé, cohérence avec les clôtures existantes de part et d'autre de la propriété*) à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment).

Une hauteur plus importante peut-être également accordée si la configuration du terrain rend nécessaire la création d'un mur de soutènement.

Si une clôture est édifiée, est interdite l'utilisation :

- des plaques de béton brut moulées ajourées ou non de hauteur supérieure à 0,50 m.
- des parpaings s'ils ne sont pas enduits ou seulement peints.

4.1.6. Rénovations / évolutions des constructions existantes

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Sur rue, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, lucarnes ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Les rejointoiements privilégieront les mortiers de chaux teintés avec un mélange de sable.

Les menuiseries doivent faire l'objet dans la mesure du possible d'une cohérence d'ensemble sauf si le changement ponctuel n'apporte pas de différence d'aspect.

Tout renouvellement de menuiserie sur du bâti ancien devra correspondre à des dimensions cohérentes avec l'architecture et privilégier des matériaux durables tels que l'aluminium et le bois.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition d'une bonne intégration au châssis. Les coffrets roulants extérieurs sont interdits au niveau des façades donnant sur rue ou visibles depuis l'espace public.

Les modifications de façades et les extensions sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent à la construction existante et qu'elles ne portent pas atteinte aux façades principales par une perte de lisibilité de ces dernières.

La surélévation ne peut être autorisée qu'après un examen attentif des solutions d'extension. A défaut, le projet devra apporter un soin à la composition architecturale et respecter les axes de percement des niveaux du bâti support du projet.

Les travaux d'isolation devront privilégier des solutions d'isolation intérieure, notamment dans le cas de façades possédant des décors et des modénatures.

UA – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UA - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UA – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER**

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié dans le PLU au titre des articles L.151-19 et L.151.23 du code de l'urbanisme, doivent le plus souvent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme (*voir document annexé en fin du présent règlement précise les éléments de gestion de ces éléments paysagers*).

UA – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Pour les espaces dédiés aux circulations non motorisées ou au stationnement des véhicules légers, le recours aux surfaces perméables ou drainantes est encouragé.

Pour les espaces dédiés aux circulations ou au stationnement, le recours à des dalles alvéolées, à des revêtements drainants, à des allées empierrées est encouragé.

UA – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

UA – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit d'aménagements ou d'installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales, et pour limiter des débits évacués (*ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales, ...*) à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain, et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

UA - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Sauf impossibilité technique, il est notamment exigé la création de 1 place de stationnement par logement.

En cas d'évolution du logement, le nombre de places existantes doit être conservé.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent privilégier les matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, ... etc.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**UA - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UA – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

7.1.3. Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UA – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Toute nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la collecte des ordures ménagères.

UA - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Dispositions particulières :

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

UA – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

UA – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (*fourreaux, chambres*) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (*cuivre, fibre optique, ...*).