

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère du secteur UB :

La zone UB correspond aux extensions contemporaines que le centre-bourg a enregistré sur les dernières décennies.

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 UB :

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

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

UB – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

Sur le reste de la zone, sont interdites les constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et Bureau à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Hôtels et Autres hébergements touristiques,*
- *Commerce de gros,*
- *Entrepôt,*
- *Industrie,*
- *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.

UB – 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.*

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

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, les nouvelles constructions présentant une sous destination « artisanat et commerce de détail », « restauration », sous réserve que ces activités soient compatibles avec la fonction résidentielle.

En dehors du secteur de diversité commerciale identifié au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme au niveau du document graphique, sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « bureau » sous réserve qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la fonction résidentielle, ou de problématique de stationnement.

Dans les 2 cas précédemment évoqués, les nouvelles constructions ayant une sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », sous réserve et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle et que l'offre de stationnement existante ou pouvant être créée correspondent aux besoins de l'activité.

UB – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UB - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UB – 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 ...*).

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

UB – 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 édifiées en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

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.

3.2.2. Limites séparatives

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 25 m par rapport à l'axe de la RD40.

En agglomération, 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.

Dans les 2 cas, les 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.

UB - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UB – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES****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

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

A l'inverse les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages bois, métalliques (*à l'exception de la tôle ondulée galvanisée*) ou tout autre matériau renouvelable sont autorisés. Ils devront être employés par panneaux ou volumes dans un travail de composition de la façade.

Pour les bardages bois, une pose à la verticale est à privilégier.

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.

La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée dans les 2 cas.

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 (*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. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

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

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

Non réglementé.

UB - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Eléments protégés au titre de la loi paysage :

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*).

UB – 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.

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

Non réglementé.

UB – 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 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.

UB- 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.

Il est notamment exigé la création de 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l'Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

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

Pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB – 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.

UB – 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.

UB - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB – 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.

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.

UB – 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.

UB– 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/...).