

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

### **Caractère du secteur UL**

La zone UL correspond au pôle accueillant les principaux équipements publics ou d'intérêt public.

#### **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 UL**

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

### **UL - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

#### **UL – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :

- *Exploitation agricole et forestière,*
- *Logement,*
- *Commerces et activités de services,*
- *Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.*

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

#### **UL – 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 ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée en dehors des zones dédiées,*
- *les dépôts de véhicules hors d'usage et de déchets en dehors des zones prévues à cet effet,*
- *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.*

### **UL - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **UL – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **UL – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**

Non réglementé

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UL - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UL – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### *3.1.1. Emprise au sol*

Non réglementé

### 3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

## **UL – 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

**Hors agglomération**, les constructions doivent être édifiée en recul d'au moins 25 m de l'axe de la RD 40.

**En agglomération**, les constructions doivent être édifiée en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- *lorsqu'une construction existante est implantée en-deçà du retrait, son extension est autorisée sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique.*

- *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 en limite séparative ou en recul de 3 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- *lorsqu'une construction existante est implantée en-deçà du retrait, son extension est autorisée sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite séparative.*

- *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.*

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

Non réglementé.

## **UL - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UL – 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux pluviales, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateur, station de relevage, pylônes, abri bus, local destiné au stockage des déchets, coffret, ..., les règles édictées peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

#### 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

La toiture doit être de préférence de teinte ardoise et d'aspect mat.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est autorisée.

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

#### 4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

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

### **UL – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **UL - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UL – 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*).

### **UL– 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.

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

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle pour les dépôts, aires de stockage).

### **UL – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT**

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Tout nouveau bâtiment doit disposer 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, ...*) et à la charge exclusive du constructeur.

**Rappel** : l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des constructions n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

## **UL - 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.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **UL - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **UL – 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.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

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.

#### **UL – 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.

### **UL - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UL – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### *8.1.1. Eau potable*

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en 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

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

### **UL – 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.

### **UL – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.