

Pièce n°6 : Règlement écrit



Elaboration du POS - Approuvée par délibération du conseil municipal le 28 septembre 1994

Elaboration du PLU 0-0 Approuvée par délibération du conseil municipal le 22 avril 2004

Révision n°1 1-0 Prescrite par délibération du conseil municipal le 18 décembre 2017

Arrêtée par délibération du conseil municipal le 3 avril 2023

Enquête publique du 20/09/2023 au 20/10/2023 inclus.

Approuvée par délibération du conseil municipal

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire en date du 29 août 2023

Le Maire

Sommaire

Titre 1 : Préambule et Lexique

p 3

Chapitre 1 : Préambule

p 4

Chapitre 2 : Lexique

p 7

Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

p 9

Chapitre 1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

p 10

Chapitre 2 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

p 14

Chapitre 3 – Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme pour l'application des articles 1 et 2 et du changement de destination

p 17

Chapitre 4 – Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements

p 19

Chapitre 5 – Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division foncière

p 19

Chapitre 6 – Prise en compte du risque inondations

p 20

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

p 22

Dispositions applicables à la zone UA

p 23

Dispositions applicables à la zone UB

p 30

Dispositions applicables aux zones UE, et le sous-secteur UEb

p 36

Dispositions applicables aux zones UH et UHL

p 41

Dispositions applicables aux zones UHe

p 49

Dispositions applicables aux zones UHrh

p 54

Dispositions applicables à la zone UL

p 59

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

p 64

Dispositions applicables aux zones 1AU

p 65

Dispositions applicables à la zone 1AUe et 1AUeb

p 71

Dispositions applicables aux zones 1AUL

p 77

Dispositions applicables aux zones 2AU et 2AUe

p 81

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles**p 84**

Dispositions applicables à la zone A

p 85

Dispositions applicables aux sous-secteurs Ae (STECAL)

p 95

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles**p 101**

Dispositions applicables à la zone N et aux secteurs NF

p 102

Annexe : Règlement pour la protection des éléments bocagers

p 111

Titre 1 : Préambule et Lexique

CHAPITRE 1. PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Erbray.

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

a/ Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier.

- zones urbaines à dominante résidentielle : **UA, UB**
- zones urbaines destinées à l'accueil d'équipements collectifs : **UL**
- zones urbaines à dominante économique : **UE, UEb**

A titre exceptionnel, ont été classés en zones urbaines les emprises de hameaux, villages ou d'activités présents en partie Nord du territoire d'Erbray. Ces secteurs sont desservis par les réseaux, en revanche les caractéristiques du réseau de collecte des eaux usées ne permettent plus le raccordement de nouveaux branchements.

Le développement de nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes dans ces secteurs seront limités volontairement de manière à ne pas accroître le nombre des branchements et la problématique actuelle.

Des solutions sont en cours d'études. Si des solutions techniques étaient trouvées pour résoudre la problématique actuelle, ces contraintes pourraient être levées (nécessitant néanmoins une évolution du PLU).

b/ 4 zones concernées par cette problématique ont été créées sur le Nord du territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- zones à dominante résidentielle au sein des hameaux : **UH**,
- zones à dominante économique : **UHe**,
- zones à vocation économique accueillant des activités de restauration, hôtellerie et de réception : **UHrh**,
- zones correspondant à l'emprise de l'ancien Lotissement des Forges : **UHL** (lotissement sur lequel il reste des parcelles viabilisées non construites).

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat : IAU, 2AU
- Zones à urbaniser à vocation d'équipements : IAUL,
- Zones à urbaniser à vocation d'activités : IAUE, IAUEb et 2AUE.

Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 3 STECAL (ou secteurs de taille et de capacité limitées) Ae présentant une vocation économique (Ae1, Ae2 et Ae3) qui correspondent à l'emprise d'activités économiques historiquement implantées de manière isolée au sein de l'espace rural, et qui ont des projets de développement et ou de transformation que la collectivité souhaite pouvoir accompagner.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N regroupe 1 sous-secteur NF qui correspond aux massifs forestiers qui sont concernés par des plans de gestion.

Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qui est autorisé, autorisé sous condition ou interdit. Ces dispositions se déclinent autour de 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité : que puis-je construire ou aménager ?

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère : comment construire ou aménager pour prendre en compte l'environnement ?

3 – Equipements et réseaux : quelles sont les obligations de raccordement aux différents réseaux ?

CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître des prescriptions qui peuvent conduire à limiter / encadrer l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- *Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou OAP,*
- *Les secteurs concernés par des emplacements réservés ou ER,*
- *Les éléments boisés (réseau bocager, espaces boisés, arbres isolés) à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysager,*
- *Les zones humides et cours d'eau recensés et validés par la CLE (source : SAGE Vilaine),*
- *Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,*
- *Les zones concernées par un risque inondation défini par l'Atlas des zones inondables des affluents de La Vilaine,*
- *Les zones qui ont été inondées suite à de violents événements orageux en 2018,*
- *Les reculs à respecter aux abords des routes départementales conformément au règlement de la voirie départementale,*
- *Les secteurs présentant un intérêt archéologique reconnu transmis par les services de la DRAC,*
- *Les secteurs présentant un intérêt patrimonial protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et au niveau desquels des prescriptions architecturales particulières ont été définies,*
- *Le linéaire commercial protégé et le secteur de diversité commerciale identifié au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, ... etc.*

Le présent document est constitué :

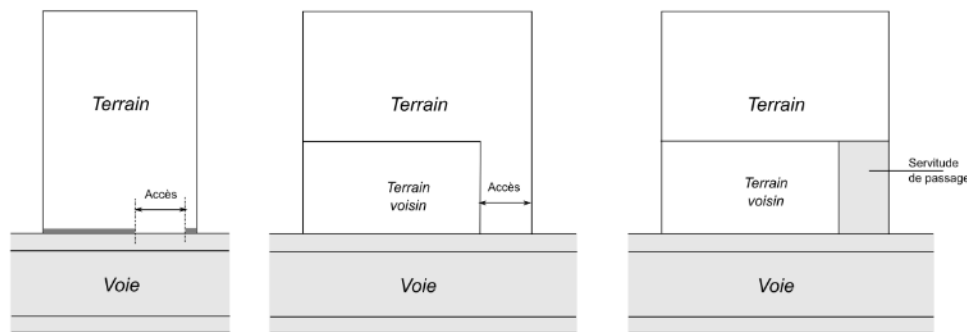
- *d'un préambule et d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document (**Titre I**),*
- *de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (**Titre II**),*
- *de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**Titre III**), aux zones à urbaniser (**Titre IV**), aux zones agricoles (**Titre V**), et aux zones naturelles et forestières (**Titre VI**) délimitées sur les documents graphiques du règlement.*

CHAPITRE 2. LEXIQUE

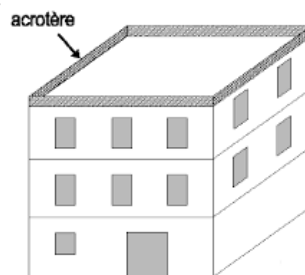
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés.

Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

Accès : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte publique ou privée.



Acrotère : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la toiture terrasse et qui constitue des rebords surélevés (relevé d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, détachée de la construction principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Les piscines correspondent à des annexes.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Destination : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Changement de destination : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

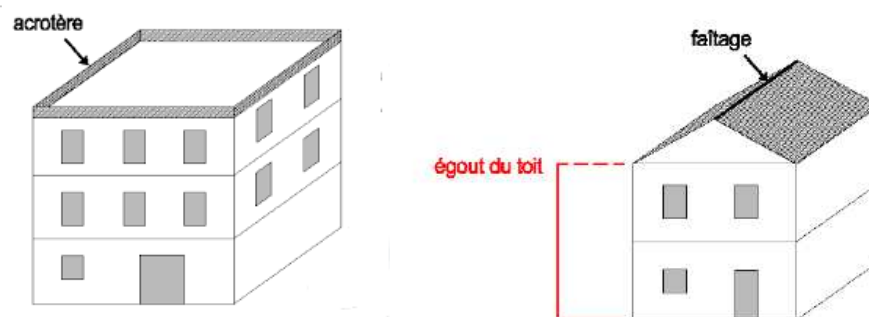
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout de la construction, ou au sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

CHAPITRE 1 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1 - Les articles règlementaires suivants du code de l'urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R111-2

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

PRESERVATION DES ELEMENTS PRESENTANT UN INTERET ARCHITECTURAL, PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE

Article R111-26

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »

Article R111-27

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de 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. »

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire

2 - Les Servitudes d'Utilité Publiques

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation et l'occupation des du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU (Pièce n°7 B – servitudes d'utilité publique).

3 - Les réglementations communales spécifiques

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les règles des lotissements dès lors qu'ils sont toujours en vigueur conformément au code de l'urbanisme.

4 - Les périmètres de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est institué sur l'ensemble des zones U et AU, conformément à la délibération du conseil municipal.

5-Patrimoine archéologique

Les services de la DRAC rappelle que protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur le territoire communal relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le plan et la liste transmis par le service Archéologie de la DRAC ont été annexés au présent PLU. Ils ont également été reportés sur le règlement graphique à titre d'information.

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme :

- réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les services de la DRAC rappelle aussi la possibilité donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culturel et patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées sur le tableau et délimitées sur le document graphique joints.

Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement :

- **Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III :**

- article R.523-1 du Code du patrimoine**

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- article R.523-4 du Code du patrimoine**

« Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares. »

- article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme)**

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

- article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

- article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

- article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région est la Direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire, Service régional de l'archéologie, 1 Rue Stanislas Baudry, 44000 Nantes (Tel. : 02 40 14 23 00).

- **Code de l'urbanisme**

- article R.111-4 du Code de l'urbanisme**

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

- **Code de l'environnement**

- article L.122-1 du Code de l'environnement**

- « Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

- **Code pénal**

- article 322-3-1, 2° du Code pénal**

- « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

- Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

- Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

6 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.1. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.2. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.4. TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.*

L'article L.152-5 a été modifié par la loi patrimoine par la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105 (relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine)

Ne sont pas concernés :

- Les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine,*
- Les immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code,*
- Les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code,*
- Les immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.*

7 - Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction après destruction ou démolition, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (article L. 111-15 du code de l'urbanisme).

8 - Permis de démolir

Est soumise à permis de démolir, la démolition de tout bâtiment conformément à la délibération du conseil municipal.

9 - Edification des clôtures

Est soumise à déclaration préalable, l'édification des clôtures conformément à la délibération du conseil municipal.

Rappel : Ne sont pas soumises à déclarations préalables les clôtures agricoles.

10 -Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier.

La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (*Code Général de la Propriété des Personnes Publiques*) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.* »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation ».

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (4 hectares).

L'article 311-12 du code forestier indique que le seuil limite pour la demande d'autorisation de défrichement est fixé par département.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1 - Eléments identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

2 - Eléments identifiés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Plusieurs ensembles immobiliers et éléments de patrimoine ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le but est de préserver l'intérêt architectural / patrimonial de ces ensembles constitués d'un patrimoine bâti soit remarquable soit plus modeste mais représentatif de l'architecture traditionnelle du Pays de Châteaubriant.

3 - Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 151-11 2° du code de l'urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est également conditionné à l'avis conforme de la CDPENAF pour les bâtiments implantés en zone agricole du PLU, et la CDNPS pour les bâtiments implantés en zone naturelle du PLU.

4 - Zones humides

Les zones humides validées par la CLE sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique.

En application de l'article L 211-1 du code de l'environnement et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Vilaine approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015), toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais...

Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion ou à la restauration des zones humides sont admis.

Rappels :

L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, et complété par l'arrêté du 24 juillet 2019 portant sur la création de l'office français de la biodiversité et dans lequel les zones humides sont de nouveau définies par un caractère alternatif des critères de sols et de végétation.

Cela signifie que tout dossier d'aménagement déposé doit faire l'objet en amont de diagnostics zones humides (carottages, ...) sur toute l'emprise du projet afin de s'assurer de l'absence de zones humides.

La DDTM et le SAGE Vilaine doivent être informés de tout projet envisagé en zone humide.

5 - Protection des cours d'eau

L'objectif écologique et paysager pour les limites parcellaires donnant sur ces milieux est de ne pas entraver la circulation des espèces dans et le long des cours d'eau, de permettre aux berges de garder un caractère le plus naturel possible et de limiter les risques de pollution.

Il convient donc de :

- *Respecter une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau. Ces périmètres de sécurité, hors bâti existant s'il y a, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau,*
- *Protéger l'intégrité de la végétation des berges : permettre l'entretien courant, mais interdire les coupes à blanc ou les aménagements à proximité qui menaceraient le maintien de la végétation,*
- *Interdire le comblement des mares, plans d'eaux, rus et fossés ou espaces en eau,*
- *Pour les limites parcellaires en contact avec les cours d'eau et plans d'eau, les clôtures seront constituées de grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.) ménageant suffisamment de perméabilité pour la petite faune. »*

Rappels :

L'inventaire des cours d'eau identifiés sur le document graphique n'est pas exhaustif. Cela signifie que tout dossier d'aménagement doit s'assurer de l'absence et de la bonne localisation des cours d'eau.

6 - Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

7 - Périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques définies sur chacun des secteurs.

8 - Ouvrages RTE – lignes électriques

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transports « HTB » faisant l'objet d'un report au niveau de la carte et apparaissant dans la liste des servitudes (pièce n°7B). Ils rentrent dans la catégorie des ouvrages spécifiques en tant qu'« ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et d'intérêt collectif », et en tant qu'« ouvrages exceptionnels » (en particulier concernant les pylônes).

Les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis sur l'ensemble du territoire, et RTE a la possibilité de les modifier et ou les surélever pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

Rappels : Les services de RTE doivent être consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir ou de permis de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage afin qu'ils puissent vérifier la compatibilité des projets de construction avec la présence de leur ouvrage.

Les services de RTE doivent également être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin d'assurer la compatibilité des projets avec la présence de nos ouvrages au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE doit après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixés par les articles R.554-1 et suivant du code de l'environnement.

Concernant les servitudes, les interdictions, les obligations d'informer RTE, ..., liées à ces lignes, se reporter à l'annexe 7B.

9 - Préservation et développement de la diversité commerciale au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

Au niveau du règlement graphique, la commune d'Erbray a défini un espace (« périmètre de diversité commerciale ») et des linéaires au niveau desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, les restaurants et les hôtels.

L'implantation de commerces de proximité, de restaurants et d'hôtels (sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « hôtels ») ne pourra se faire en dehors des périmètres de diversité commerciale préalablement délimités.

Au niveau des linéaires commerciaux identifiés, le changement de destination des rez-de-chaussée « commerciaux » (sous-destination « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en logement sera interdit pendant plusieurs années, sauf contraintes particulières.

10 – Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R 151-34 2° du code de l'urbanisme)

Le règlement peut délimiter les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (article R 151-34.2° du code de l'urbanisme).

Sur la commune d'Erbray, un périmètre de ce type a été identifié sur le site d'extraction de matériaux carbonatés. Ce dernier a été autorisé par arrêté préfectoral.

CHAPITRE 3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME POUR L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS (R 151-27 DU CODE DE L'URBANISME)	SOUS-DESTINATIONS (R 151-28 DU CODE DE L'URBANISME)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole <i>cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</i>
	Exploitation forestière <i>cette sous destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules, et des machines permettant l'exploitation forestière.</i>
Habitation	Logement <i>cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</i>
	Hébergement <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou des foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</i>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail <i>cette sous destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens et de services.</i>
	Restauration <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</i>
	Commerce de gros <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente directe pour une clientèle professionnelle.</i>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</i>
	Hotels <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</i>

Commerce et activités de services (suite)	Autres hébergements touristiques <i>cette sous destination recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</i>
	Cinéma <i>cette sous destination recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</i>
Equipements d'intérêt collectif et services publics Il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public, ou ne prévoir qu'un accueil limité au public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <i>cette sous destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</i>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale <i>cette sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux d'assistance, d'orientation, et autres services similaires.</i>
	Salles d'art et de spectacles <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, les musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</i>
	Equipements sportifs <i>cette sous destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</i>
	Autres équipements recevant du public <i>cette sous destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de cultes, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</i>

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</i>
	Entrepôt <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</i>
	Bureau <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</i>
	Centre de congrès et d'exposition <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</i>

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone ou s'ils sont liés à la réalisation des routes et aménagements routiers annexes (*et sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement*) ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Le PLU autorise l'application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées au terrain d'assiette du lotissement et non lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent donc au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

CHAPITRE 6 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Prenant en compte l'évolution générale de la connaissance, largement fondée sur les retours d'expériences des inondations majeures passées, le PGRI du bassin Loire-Bretagne fixe notamment, via ses dispositions 1-1, 1-2, 2-1, 2-14, les trois principes fondamentaux suivants qui doivent impérativement être traduits par les documents d'urbanisme.

Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle.

Dans ces zones, seuls peuvent être éventuellement admis, selon les conditions locales, dans des limites strictes et selon des prescriptions définies par les documents d'urbanisme ou les PPR visant notamment à préserver la sécurité des personnes

- *les constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;*
- *les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), démolitions reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;*
- *les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères ;*
- *les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;*
- *les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;*
- *les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau ;*
- *les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.*

Dans les secteurs exposés à des risques très forts, notamment là où l'alerte et l'évacuation des personnes ne peuvent être assurées aisément, ces éventuelles dérogations doivent être examinées avec la plus grande rigueur.

Dans les zones de choc de vagues, directement soumises à l'action des vagues en aléa fort ou très fort, un principe strict d'interdiction sera recherché, y compris pour les extensions ou la démolition-reconstruction de bâti existant dans la mesure où celui-ci y est directement menacé de destruction.

Disposition 1-2 : Préservation de zones d'expansion des crues et capacités de ralentissement des submersions marines en interdisant la réalisation de nouvelle digue ou de nouveau remblai dans les zones inondables, qui diminuerait les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue ou d'une submersion marine sans en compenser les effets.

En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- *les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions ;*
- *les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel ;*
- *les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires ;*
- *les régallages sans apports extérieurs ;*
- *sur une même unité foncière, les mouvements de terre, sans apports extérieurs à la partie située dans la zone inondable et dans la limite de 400 m³ ;*
- *sur une même unité foncière, les mouvements de terre de faible hauteur, afin d'assurer une réduction de la vulnérabilité individuelle des constructions, installations, aménagements existants, directement liés à la gestion, l'entretien, l'exploitation des terrains inondables ou permettant les usages nécessitant la proximité des cours d'eau ou la mer ;*

• *en dehors d'une même unité foncière, les mouvements de terre, y compris avec des apports extérieurs, s'ils sont effectués dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine liée à la réduction de la vulnérabilité du territoire, ou s'ils sont liés à la construction d'une infrastructure d'intérêt général admise au titre de la disposition 1-1.*

Les mouvements de terre cités précédemment, selon leur importance, restent soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau, en application des articles R. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, voire, le cas échéant, à la législation relative aux installations classées, aux sites ou à l'urbanisme.

Disposition 2-1 : Zones potentiellement dangereuses :

À défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm. Pour les submersions marines, à titre conservatoire, ces seuils sont pris en compte aussi pour tout secteur non urbanisé compris dans l'enveloppe de l'aléa à l'horizon 2100.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées en dehors des zones urbanisées, les interdictions prévues à la disposition 1.1 s'appliquent.

Les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1.1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses les dérogations prévues au deuxième alinéa de la disposition 1.1, si elles peuvent être envisagées, selon les mêmes conditions, doivent l'être avec une attention plus forte portée à la sécurité des personnes.

Les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable. De plus, en fonction des conditions locales, dans les secteurs déjà fortement urbanisés, des opérations de comblement de dents creuses pourront être envisagées. L'ensemble de ces opérations donneront lieu à des prescriptions et notamment si ces projets prévoient la construction de logements, ceux-ci devront obligatoirement intégrer la réalisation d'une zone refuge.

En outre :

- *les clôtures seront ajourées pour permettre l'écoulement des eaux en cas de crue,*
- *les piscines non couvertes sont autorisées à condition qu'un balisage particulier soit mis en place (mât de marquage, démontable et visible) afin de signaler sa présence aux secours en cas d'intervention.*

Par mesure de précaution, il est important de recommander aux pétitionnaires de prévoir certaines dispositions constructives par rapport au risque d'inondation (vulnérabilité des biens et des personnes) :

- *le 1er niveau fonctionnel sol fini sera situé au moins à la cote de référence permettrait de ne pas avoir d'eau à l'intérieur du bâtiment ;*
- *la surélévation des équipements lourds de type compteur électrique, chaudière fuel/gaz, générateur de stockage d'énergie renouvelable, ... de 50 cm, par rapport à la cote du 1er niveau fonctionnel sol fini, permettrait le maintien du chauffage et la production d'eau chaude ;*
- *la pose de 2 disjoncteurs (1 pour la partie du projet située zone inondable et 1 pour le reste du projet) placés au 1er étage permettrait de séparer les 2 réseaux électriques descendants en cas d'inondation du RDC ;*
- *la surélévation des prises électriques d'au moins 30 cm, par rapport à la cote du 1er niveau fonctionnel sol fini, assurerait une pérennité de l'installation ;*
- *l'utilisation des matériaux pour les sols, les murs hydrofugés et les ouvertures (porte d'entrée, baie vitrée, etc....) résistantes à l'eau permettrait de minimiser l'infiltration de l'eau à l'intérieur du logement.*
- *l'installation de clapets anti-retour de canalisation permettrait d'éviter les remontées d'eau sale en cas de crue.*

Lors de la construction d'une maison d'habitation, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, ... en zone inondable, ces recommandations permettent de réduire considérablement la vulnérabilité des biens et des personnes et d'optimiser l'investissement financier aux conséquences possibles d'une crue plus importante.

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

La zone urbaine est dite « zone U ». Elle correspond aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A titre exceptionnel, ont été classés en zones urbaines les emprises de hameaux, villages ou d'activités présents en partie Nord du territoire d'Erbray. Ces secteurs sont desservis par les réseaux, en revanche les caractéristiques du réseau de collecte des eaux usées ne permettent plus le raccordement de nouveaux branchements.

Le développement de nouvelles constructions et les évolutions des constructions existantes dans ces secteurs seront limités volontairement de manière à ne pas accroître le nombre des branchements et la problématique actuelle. Des solutions sont en cours d'études. Si des solutions techniques étaient trouvées pour résoudre la problématique actuelle, ces contraintes pourraient être levées après une évolution du dossier de PLU.



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'ECOULEMENT 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, ...*).

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/...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE ET A SON SOUS-SECTEUR UEb

Caractère du secteur UE et à son sous-secteur UEb

Les zones UE correspondent aux emprises à vocation économique. Un sous-secteur UEb a été attribué à la zone économique structurante du Bignon de manière à adapter certaines règles.

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 UE et à son sous-secteur UEb

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

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

UE ET UEB – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
- *Hôtels,*
- *Autres hébergements touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés compatibles avec le caractère de la zone,*
- *Centre de congrès et d'exposition.*

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

UE ET UEB – 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.*

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

Les surfaces ou halls d'exposition permettant à un fabricant ou à un artisan de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, et offrant éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur, aux conditions suivantes :

- d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,
- que cette surface d'exposition n'excède pas 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère,
- de ne pas être réalisée préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.

UE ET UEB – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UE ET UEB - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UE ET UEB – 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 10 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 ...*).

En secteur UEB, la hauteur ne peut excéder 15 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 ...*).

UE ET UEB – 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*

En zone UE :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

En secteur UEB :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 50 m de l'axe de la RD 771.

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Sur les 2 zones, des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m minimum en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être 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

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

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en-deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UE ET UEB - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE ET UEB – 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.

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.

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, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un bardage, un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

4.1.3. Toitures

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

Néanmoins, la mise en œuvre de toitures de formes variées et ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toitures terrasses, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est autorisée.

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

4.1.4. Clôtures

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Une hauteur plus importante peut-être autorisée en cas de nécessités particulières de protection.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

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

UE ET UEB – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

UE ET UEB - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**UE ET UEB – 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*).

UE ET UEB – 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.

UE ET UEB – 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*).

UE ET UEB – 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.

UE ET UEB - 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 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**UE ET UEB - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****UE ET UEB – 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.

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.

UE ET UEb – 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.

UE ET UEb - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE ET UEb – 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

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 R.1321-57 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. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

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.

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

Non réglementé.

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

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi impose le câblage en fibre optique des locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH ET AU SOUS-SECTEUR UHL

Caractère à la zone UH et au sous-secteur UHL :

La zone UH correspond aux hameaux et villages existants en partie Nord du territoire communal. Malgré le caractère « urbain » de ces entités, des problématiques liées à la thématique « assainissement collectif » empêchent momentanément l'accueil de nouveaux logements et de nouvelles activités. Seule une évolution limitée des constructions existantes est y donc autorisée.

Un secteur UHL a été créé sur l'emprise du lotissement des Forges dont le permis d'aménager a été autorisé (23 juin 2006) et au niveau duquel il reste quelques lots encore non urbanisés.

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**.*

*La commune d'Erbray étant concernée par un **risque inondation** défini dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de La Vilaine.*

Enfin quelques logements d'Erbray ont été inondés suite à des ruissellements liés à des pluies orageuses intenses en juin 2018. Pour faire suite à ces problématiques, une étude menée par la communauté de communes Châteaubriant Derval et le SAGE Vilaine. Elle a permis de recenser les zones et logements qui avaient pu être impactés et comprendre les raisons de ces inondations.

Les secteurs impactés en juin 2018, même s'ils ne font pas l'objet d'une délimitation officielle, ont été identifiés sur le règlement graphique et l'étude réalisée par le bureau d'études DHI a été joint en annexe 7 C. Des règles similaires seront appliquées aux zones inondables qu'elles le soient par débordements de cours d'eau ou par ruissellements.

Règles applicables à la zone UH et au sous-secteur UHL :

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

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

UH ET UHL – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En zone UH :

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

En zone UHL :

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

UH ET UHL – 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.

UH ET UHL - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**UH ET UHL – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS****En zone UH :**

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'extension soit réalisée par surélévation ou que l'extension soit édifiée au dessus de la côte de crue mentionnée dans l'Atlas des zones inondables.*
- *que l'emprise au sol créée ne conduise pas à accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

Rappel : En aucun cas les dimensions de l'extension ne pourront être supérieures à celles de la construction existante.

En dehors des zones inondables :**Sont admises :**

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère, si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 40 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *que l'opération projetée ne nécessite pas la création d'un branchement complémentaire sur le réseau des eaux usées.*

-- Les annexes des constructions à destination d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas 40 m²,*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire.*

Rappel : L'emprise des piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Industrie, Entrepôt, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 30 % de l'emprise au sol initiale (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas d'activités complémentaires,*
- *que l'évolution de l'activité envisagée reste compatible avec la fonction résidentielle.*
- *que l'évolution de l'activité envisagée ne conduise pas à créer un nouveau branchement sur le réseau de collecte des eaux usées.*

En zone UHL :

Sont admises :

- Les nouvelles constructions présentant une sous-destination logement sous réserve que le projet concerne une parcelle viabilisée encore non construite.
- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination logement :
 - o que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 40 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),
 - o que l'opération projetée ne crée pas de logement complémentaire,
 - o que l'opération projetée ne nécessite pas la création d'un branchement complémentaire sur le réseau des eaux usées.
- Les annexes des constructions à destination d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :
 - o que l'emprise au sol de l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas 40 m²,
 - o de ne pas créer un logement supplémentaire.

Rappel : L'emprise des piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

UH ET UHL – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des extensions des constructions présentant une sous destination logement ne doit pas accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des annexes des constructions présentant une sous destination logement créées postérieurement à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 40 m².

En zone UH :

L'emprise au sol des nouvelles annexes et ou des extensions des constructions présentant une sous destination Industrie, Entrepôt ou Bureau, Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne doit pas accroître de plus de 30 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

En zone UHL :

L'emprise au sol des nouvelles constructions présentant une sous-destination logement et concernant une parcelle viabilisée encore non construite n'est pas réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 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

UH ET UHL – 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 édifiées en recul d'au moins 100 m de l'axe des RD 771, et en recul d'au moins 25 m de l'axe des autres routes départementales.

En agglomération, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans les 2 cas, 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 sous réserve qu'elles ne se rapproche pas de la voie.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en-deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

UH ET UHL - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UH ET UHL – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES****4.1.1. Principes généraux**

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

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

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.

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

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 (*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. Au sein des périmètres présentant un intérêt patrimonial identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

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

En cas d'installation de panneaux photovoltaïques, 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.

UH ET UHL – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

UH ET UHL – 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*).

UH ET UHL – 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.

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

Non réglementé.

UH ET UHL – 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.

UH ET UHL - 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.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UH ET UHL - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UH ET UHL – 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.

UH ET UHL – 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.

UH ET UHL - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH ET UHL – 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*

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.

UH ET UHL – 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.

UH ET UHL - 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/...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UHe

Caractère du secteur UHe :

La zone UHe correspond à l'emprise de 2 activités économiques implantées de manière isolée en partie Nord du territoire communal. Des problématiques liées à la thématique assainissement collectif empêchent momentanément un développement conduisant à créer un nouveau branchement sur le réseau de collecte des eaux usées ou à accroître de façon trop conséquente le volume des eaux usées.

C'est pourquoi seule une évolution limitée des activités existantes peut-être autorisée.

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 UHe :

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

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

UHE – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

UHE – 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.

UHE - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UHE – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, ...) ... etc.

-- Les extensions liées à l'activité existante si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- o que l'emprise au sol crée postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas plus de 30% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU,
- o que la ou les constructions projetées présentent une sous-destination Industrie, Bureau, ou Entrepôts,

- *que l'opération projetée ne crée pas d'activité nouvelle,*
- *que l'évolution de l'activité envisagée reste compatible avec la fonction résidentielle voisine, et n'engendre pas de nuisances complémentaires,*
- *que l'évolution de l'activité envisagée ne conduise pas à la création d'un nouveau branchement sur le réseau de collecte des eaux usées.*

UHE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, 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

UHE - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UHE – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des extensions présentant une sous-destination Industrie, Bureau ou Entrepôt ne doit pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 8 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

UHE – 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 respecter un retrait minimum de 50 mètres par rapport à l'axe des RD 163 et 771, et de 5 m de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques sous qu'elles n'entraînent de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum en retrait de 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,*
- *pour les constructions implantées en-deçà du retrait, leurs extensions sont autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite séparative.*

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.

UHE - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UHE – 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.

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.

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, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

4.1.2. Façades

Afin de limiter au mieux l'aspect massif des constructions, les halls d'entrée, bureaux et annexes techniques ne seront pas incorporés systématiquement au volume principal.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un bardage, un parement ou un enduit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

4.1.3. 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 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.

4.1.4. Clôtures

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Une hauteur plus importante peut-être autorisée en cas de nécessités particulières de protection.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

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

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

Non réglementé.

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

UHE – 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*).

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

Pour les surfaces dédiées stationnement des véhicules légers et les espaces dédiés aux circulations non motorisées, le recours à des revêtements drainants est encouragé.

UHE – 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*).

UHE – 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.

UHE- 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

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

UHE – 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.

UHE – 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.

UHE - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UHE – 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

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.

UHE – 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.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UHrh

Caractère du secteur UHrh :

La zone UHrh correspond à une partie de l'emprise d'une activité d'hôtellerie-restauration. Des problématiques liées à la thématique assainissement collectif empêchent momentanément un développement conduisant à créer un nouveau branchement sur le réseau de collecte des eaux usées ou à accroître de façon trop conséquente le volume des eaux usées. C'est pourquoi seule une évolution limitée de l'activité existante peut-être autorisée.

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 UHrh :

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

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

UHRH – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

UHRH – 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.

UHRH - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

UHRH – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité ...) ... etc.

-- Les extensions et les nouvelles constructions liées à l'activité existante si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- que l'emprise au sol créée postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas plus de 500 m²,
- que la ou les constructions projetées présentent une sous-destination Entrepôts, Restauration ou Hôtels,
- que l'opération projetée ne crée pas d'activité nouvelle,
- que l'évolution de l'activité envisagée reste compatible avec la fonction résidentielle,
- que l'évolution de l'activité envisagée ne conduise pas à la création d'un nouveau branchement sur le réseau de collecte des eaux usées.

UHRH – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Est admis l'aménagement de surfaces de parkings à condition que l'ensemble de ces surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol maximale de 500 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UHRH - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UHRH – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des extensions et ou des nouvelles constructions présentant une sous-destination Restauration, Hôtels, ou Entrepôt, ne doit pas accroître de plus de 500 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise des nouvelles surfaces dédiées au stationnement suite à l'approbation du PLU ne pourra excéder 500 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 5 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

UHRH – 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 35 m de l'axe des RD 178.

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

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,

- pour les constructions implantées en-deçà du retrait, leurs extensions sont autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la limite séparative.

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.

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

UHRH – 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.

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

Non réglementé.

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

UHRH – 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*).

UHRH – 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.

UHRH – 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*).

UHRH – 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.

UHRH- 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

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

UHRH – 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.

UHRH – 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.

UHRH - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UHRH – 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

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.

UHRH – 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.

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

Non réglementé.

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 édifiées en recul d'au moins 25 m de l'axe de la RD 40.

En agglomération, 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.

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.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites « AU » sont des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU.*

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.

- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.*

Différentes zones à urbaniser ont été créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- Zones à urbaniser à dominante d'habitat : **1AU, 2AU**
- Zones à urbaniser à vocation d'équipements : **1AUL,**
- Zones à urbaniser à vocation d'activités : **1AUe, 1AUeb et 2AUe.**

Rappels :

« La commune de 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**.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère du secteur 1AU

La zone « 1 AU » est ouverte immédiatement à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir prioritairement des logements. La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble.

Leur aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La configuration des terrains impose le recours à une opération d'aménagement d'ensemble.

Règles applicables au secteur 1AU

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

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

1AU – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

- *Exploitation agricole et forestière,*
- *Artisanat et commerce de détail,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Hôtels et Autres hébergement touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et Bureau à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés compatibles avec le caractère de la zone,*
- *Industrie,*
- *Entrepôts,*
- *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.

1AU – 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 véhicules,*
- *les dépôts de ferrailles, de déchets, ou de matériaux divers,*
- *Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires aux aménagements, à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits,*
- *les chenils.*
- *les installations classées pour la protection de l'environnement.*

1AU - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1AU – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ou « 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.

1AU – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AU - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1AU – 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 ne peut excéder 8 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

1AU – 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 à l'alignement, ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 2 mètres minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux annexes de type abris de jardin dont l'emprise est inférieure à 20 m² : ces dernières pourront s'implanter en limite séparative ou respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à cette limite.

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

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AU – 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 ou être couverte en zinc.

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. 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. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

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

1AU – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AU - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU – 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*).

1AU – 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.

1AU – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

1AU – 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.

1AU - 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 à minima 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 à minima conservé.

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

Des places complémentaires à celles exigées pour un logement pourront être demandées pour répondre aux besoins de la clientèle qui pourrait être accueillie par l'activité autorisée.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AU - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AU – 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.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

1AU – 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.

1AU - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU – 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

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.

1AU – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

1AU – 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/...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe ET AU SOUS-SECTEUR 1AUeb

Caractère du secteur 1AUe et de son sous-secteur 1AUeb

La zone « 1 AUe » est ouverte immédiatement à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir de nouvelles activités économiques.

La zone 1AUe regroupe un sous-secteur 1AUeb correspondant à la zone d'extension de la zone structurante du Bignon.

La configuration des terrains impose le recours à des opérations d'aménagement pour rechercher une cohérence d'ensemble. En revanche, les aménagements pourront être réalisés en plusieurs tranches. Les aménagements doivent respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Règles applicables au secteur 1AUe et à son sous-secteur 1AUeb

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

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

1AUe ET 1AUeb – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En zone 1AUe sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés compatibles avec le caractère de la zone,*
- *Centre de congrès et d'exposition.*

En zone 1AUeb sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Restauration,*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés compatibles avec le caractère de la zone,*
- *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.

1AUE ET 1AUEB – 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.

1AUE ET 1AUEB - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1AUE ET 1AUEB – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Les surfaces ou halls d'exposition permettant à un fabricant ou à un artisan de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, et offrant éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur, aux conditions suivantes :

- d'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité,
- que cette surface d'exposition n'excède pas 30 % de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère,
- de ne pas être réalisée préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité.

1AUE ET 1AUEB – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve 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.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AUE ET 1AUEB - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1AUE ET 1AUEB – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****3.1.1. Emprise au sol**

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

En zone 1AUE, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 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 ...*).

En zone 1AUEB, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 15 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 ...*).

1AUE ET 1AUEB – 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*****Dans les zones 1AUE :***

En agglomération, les constructions doivent être édifiées en retrait de 3 m minimum de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Hors agglomération, les constructions doivent être édifiées en retrait de 25 m minimum de l'axe des routes départementales.

En secteur 1AUEb :

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 75 m minimum de l'axe de la RD 163 et en retrait de 3 m minimum de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Dans les zones 1AUE et en secteur 1AUEb, des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m minimum en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être 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

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

Non réglementé.

1AUE ET 1AUEB - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1AUE ET 1AUEB – 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.

1AUE ET 1AUEB – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AUE ET 1AUEB - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUE ET 1AUEB – 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*).

1AUE ET 1AUEB – 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.

1AUE ET 1AUEB – 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*).

1AUE ET 1AUEB – 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.

1AUE ET 1AUEB - 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 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**1AUE ET 1AUEB - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****1AUE ET 1AUEB – 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.

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.

1AUE ET 1AUEB – 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.

1AUE ET 1AUEB - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**1AUE ET 1AUEB – 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*

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 R.1321-57 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. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

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

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

1AUE ET 1AUEB – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

1AUE ET 1AUEB – 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/...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

Caractère du secteur 1AUI

La zone « 1 AUI » est ouverte immédiatement à l'urbanisation et est dédiée à l'extension des équipements existants.

Règles applicables au secteur 1AUI

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

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

1AUL – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les nouvelles constructions ayant les destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *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.

1AUL – 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.*

1AUL- ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1AUL – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

1AUL – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUL - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUL – 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 5 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 ...*).

1AUL – 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 à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou à 3 m minimum en retrait des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale sans se rapprocher de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être 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.

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

Non réglementé.

1AUL - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUL – 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.

1AUL – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

1AUL - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AUL – 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*).

1AUL – 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.

1AUL – 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*).

1AUL – 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.

1AUL - 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.

SECTION3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

1AUL- ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1AUL – 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.

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.

1AUL – 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.

1AUL - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUL – 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

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

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

1AUL – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

1AUL – 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/...).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU ET 2AUe

Caractère des zones 2AU et 2AUe

Les zones 2AU correspondent aux secteurs, non bâtis et non équipés (*au moment de l'élaboration du PLU*), destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

La zone 2AU est destinée à permettre un développement résidentiel à plus long terme. La zone 2AUe est destinée, pour sa part, à permettre l'extension à terme de la Zone d'activités du Bignon.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation de ces secteurs, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite d'une procédure d'évolution du PLU visant à permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2 AU (*modification ou révision générale*) qui viendra notamment préciser l'organisation de ce secteur, les conditions et les vocations de cette urbanisation.

Règles applicables aux secteurs 2AU et 2AUe

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

2AU ET 2AUe - ARTICLE 1 - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

2AU ET 2AUe – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions non mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous sont interdits.

2AU ET 2AUe – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits.

2AU ET 2AUe - ARTICLE 2 -TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2AU ET 2AUe – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises, les constructions présentant une sous-destination Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition :

- *que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur ;*
- *d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.*

2AU ET 2AUe – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU ET 2AUe - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU ET 2AUe – 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.

2AU ET 2AUe – 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*

Non réglementé.

3.2.2. Limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

3.2.4. Dispositions particulières

Non réglementé.

2AU ET 2AUe - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2AU ET 2AUe – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES***4.1.1. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver*

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

2AU ET 2AUe – 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

2AU ET 2AUe - ARTICLE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2AU ET 2AUe – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER***Éléments 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*).

2AU ET 2AUe – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé.

2AU ET 2AUe – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

2AU ET 2AUe – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Non réglementé.

2AU ET 2AUe - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2AUe - ARTICLE 7 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**2AU ET 2AUe – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

2AU ET 2AUe – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé.

2AU ET 2AUe - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**2AU ET 2AUe – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les conditions de desserte par les réseaux seront définies lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation en fonction des choix d'urbanisme qui seront réalisés à ce moment-là, et en accord avec les autorités compétentes concernées.

2AU ET 2AUe – 8.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, LA MAITRISE DU DEBIT ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Non réglementé.

2AU ET 2AUe – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

La zone agricole est dite « zone A ». Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 3 STECAL Ae (Secteur de Taille et de Capacité Limitées). Ils correspondent aux emprises complètes ou partielle d'activités déjà implantées sur le territoire communal. Elles présentent soit des projets de développement, de diversification ou d'évolution.

*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 étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :*

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction: le maître d'ouvrage doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

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

*La commune d'Erbray étant concernée par un **risque inondation** défini dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de La Vilaine.*

Enfin quelques logements d'Erbray ont été inondés suite à des ruissellements liés à des pluies orageuses intenses en juin 2018. Pour faire suite à ces problématiques, une étude menée par la communauté de communes Châteaubriant Derval et le SAGE Vilaine. Elle a permis de recenser les zones et logements qui avaient pu être impactés et comprendre les raisons de ces inondations.

Les secteurs impactés en juin 2018, même s'ils ne font pas l'objet d'une délimitation officielle, ont été identifiés sur le règlement graphique et l'étude réalisée par le bureau d'études DHI a été joint en annexe 7 C. Des règles similaires seront appliquées aux zones inondables qu'elles le soient par débordements de cours d'eau ou par ruissellements.

Rappel : les terrains situés en zone inondable sont soumis aux conditions énumérées au chapitre « inondations » des dispositions générales applicables aux zones".

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones A, et celles applicables aux STECAL Ae ont été dissociées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère du secteur A

La zone agricole est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est pourquoi de principe, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

Au sein de cette zone on recense néanmoins des espaces urbanisés de tailles variables qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole et dont l'évolution sera très encadrée.

Règles applicables au secteur A :

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

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

A – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative.

Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine ou sur les zones identifiées comme ayant été impactées par des problématiques d'inondations par ruissellement suite à de forts épisodes pluvieux en 2018 identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tout nouveau mode d'occupation et d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux liés et nécessaires à la gestion des crues sont autorisés, et de ceux visés à l'article 2.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

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

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (*notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole*).

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

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement, aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

A – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition* :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, ...), constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, ... etc.),*

- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés,*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'extension soit réalisée par surélévation ou que l'extension soit édifiée au-dessus de la côte de crue mentionnée dans l'Atlas des zones inondables.*
- *que l'emprise au sol crée ne conduise pas à accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

Rappel : En aucun cas les dimensions de l'extension ne pourront être supérieures à celles de la construction existante.

En dehors des zones inondables :

-- les nouvelles constructions ayant la sous-destination *Exploitation agricole à condition* :

- *qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, ...etc.) ;*
- *ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.*

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination *Logement* si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) aux conditions cumulatives suivantes :

- *que le logement soit lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,*
- *que le logement soit justifié par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;*
- *que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation,*
- *que le logement créé ne porte pas à plus de 2 le nombre de logements d'exploitant sur le site,*
- *que la construction de l'habitation ne précède pas celle des bâtiments d'activités qui la justifie, en cas de création de siège d'activité ;*
- *que l'habitation soit implantée dans un rayon de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité exploité par un tiers.*
- *que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 800 m².*

-- Sont également admis, le changement de destination identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme à moins de 100 m d'une installation ou d'un bâtiment agricole pour une sous destination logement. Dans ce cadre, 2 sous-destinations logements peuvent être envisagées :

1 - Logement nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- que le logement soit lié à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
- que le logement soit justifié par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
- que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation,
- que le logement créé ne porte pas à plus de 2 le nombre de logements d'exploitant sur le site,
- que la création de l'habitation ne précède pas celle des bâtiments d'activités qui la justifie, en cas de création de siège d'activité ;
- que l'habitation soit implantée dans un rayon de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité exploité par un tiers.
- que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 1000 m².

2 – Accueil touristique en milieu agricole aux conditions cumulatives suivantes :

- que le changement de destination s'inscrive dans un projet de diversification d'une exploitation agricole en lien avec l' « accueil touristique » en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) ;
- que l'activité proposée reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
- soit située à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère :

- que l'emprise au sol crée ne conduise pas à accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),
- que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
- qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,
- que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.

Rappel : En aucun cas les dimensions de l'extension ne pourront être supérieures à celles de la construction existante.

-- Les annexes des constructions à destination d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- d'être situées à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation, soit l'unité foncière de maison soit sur une unité foncière voisine.
- que l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU n'excède pas les 40 m² d'emprise au sol, exception faite des piscines non couvertes et couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,

Rappel : Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des annexes autorisées, et leurs surfaces ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

-- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article 151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,
- que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,
- d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

-- Les abris pour animaux à condition qu'ils respectent les conditions suivantes :

- que leur emprise au sol n'excède pas les 20 m²,
- que la création d'abris soit limitée à 1 par unité foncière,
- qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,
- qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin,
- de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,
- et enfin pour limiter les risques de nuisances, de ne pas s'implanter à proximité de zones résidentielles habitées par des tiers.

A – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les types d'activités suivants :

Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
- que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
- que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
- que leur emprise au sol n'excède pas 12 m².

Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leurs construction et interventions ultérieures relatives au maintien de sa sécurité.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes des constructions présentant une sous-destination logement créées postérieurement à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol (*rappel l'emprise des piscines n'entre pas dans ce décompte*).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes présentant une sous-destination logement ne doit pas accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20 m².

L'emprise au sol des constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées est limitée à 12 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination exploitation agricole n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à 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 des constructions présentant une sous-destination logement, des abris pour animaux, des constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore ou la faune ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

A – 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 :

- à 50 m minimum en retrait de l'axe des RD 771 et 163,
- à 35 m minimum en retrait de l'axe de la RD178,
- et à 25 m en retrait de l'axe des routes départementales hors agglomération,
- à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes et au changement de destination sous réserve de ne pas réduire le recul actuel.
- aux bâtiments d'exploitation agricole et à la mise aux normes d'exploitations agricoles existantes.

Mais 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 à 3 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

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

- 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 avec le même retrait minimum.

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

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement doivent s'implanter à 30 mètres maximum de la construction principale.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Cette distance est portée à 35 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

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

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

4.1.1. Principes généraux

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

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, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

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. Bâtiments agricoles

Les projets de constructions devront respecter les pentes naturelles et limiter les terrassements trop importants.

Les bâtiments supports d'activités agricoles peuvent être réalisés en bardage de teinte sombre.

La toiture doit être de préférence de teinte ardoise et d'aspect mat, sauf nécessité technique liée à l'usage du bâtiment.

4.1.3. Autres constructions

Façades

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

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.

Toitures

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

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.

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 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).

Cette disposition de hauteur ne s'applique pas également dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

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

Si une clôture est édifiée, une plantation de haies bocagères ou fleuries doublées ou non d'un grillage sera privilégiée.

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.

4.1.4. Au sein des périmètres présentant un intérêt patrimonial identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

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

En cas d'installation de panneaux photovoltaïques, 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.

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

Non réglementé.

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

A – 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*).

A – 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.

A – 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).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

A – 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.

A - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

A – 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.

A – 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.

A - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 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

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

L'alimentation en eau potable par forage ou par puits est admise pour toute construction n'alimentant pas de tiers. Dans ce cas, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

Rappels :

Tout puits ou forage utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. Un compteur volumétrique doit être associé à ces installations.

Ces ouvrages et le réseau interne qui leur est associé, ne doivent pas, de par leur conception, constituer une source potentielle de contamination de la nappe souterraine et du réseau public d'eau potable. La protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les réseaux.

En cas d'absence de conduite de distribution publique, la qualité de l'eau du puits (ou forage) doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1. Dès lors que le logement est occupé par des tiers, l'usage du puits (ou forage) doit être autorisé par arrêté préfectoral.

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 nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

A – 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.

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.

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

Non réglementé.

REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS AE

Caractère des secteurs Ae

Les secteurs Ae correspondant à l'emprise d'activités économiques implantées historiquement de manière isolée au sein de l'espace agricole, et qui ont des projets de développement et ou de transformation.

3 sous-secteurs ont été créés Ae1, Ae2 et Ae3 de manière à adapter les possibilités d'évolutions des activités existantes aux enjeux et besoins.

Règles applicables aux secteurs Ae :

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

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

AE – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

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

Sont interdits les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à un type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

AE - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

AE – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement naturel de la zone :

En zone Ae1, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes présentant les sous-destinations « Industrie », « bureaux », « entrepôts » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et des extensions ne conduisent pas à accroître de plus de 30% l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée,
- que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.

En zone Ae2, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes présentant les sous-destinations « Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et des extensions ne conduisent pas à accroître de plus de 4250 m² d'emprise au sol existante à l'approbation du PLU,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée,
- que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.

Les nouvelles constructions présentant une sous-destinations « Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments ne conduisent pas à créer plus de 400 m² d'emprise au sol suite à l'approbation du PLU,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée,
- que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.

En zone Ae3, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes présentant les sous-destinations « Industrie », « bureaux », « entrepôts » si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- que l'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et des extensions ne conduisent pas à accroître de plus de 50% l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU,
- que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,
- que l'intégration à l'environnement soit respectée,
- que le dispositif d'assainissement existant soit conforme à l'évolution des besoins.

AE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

En zone Ae1, est admis l'aménagement de surfaces de parkings, de plateformes, de station de lavage, ... à condition que l'ensemble de nouvelles surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol maximale de 1 000 m².

En zone Ae2, sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites :

- les aménagements dédiés à l'accueil d'aires de camping pendant moins de 3 mois par an (consécutif ou non) dans le cadre des activités autorisées dans la zone,
- les installations et aménagements liés et nécessaires aux manifestations culturelles et événementielles du secteur dans la limite de 500 m² d'emprise au sol, à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement du site (scène, équipements lumière et son, accueil, espace d'informations, ...).

En zone Ae3, est admis l'aménagement de surfaces de parkings, de plateformes, de station de lavage, ... à condition que l'ensemble de nouvelles surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol maximale de 3000 m².

Sont admis, les canalisations (*conduites enterrées et installations annexes*) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leurs construction et interventions ultérieures relatives au maintien de sa sécurité.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

AE - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AE – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

En zone Ae1, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autorisées ne doit pas conduire à la création de plus de 30% d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU .

En zone Ae2, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autorisées ne doit pas conduire à la création de plus de 4 250 m² d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU .

En zone Ae3, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions autorisées ne doit pas conduire à la création de plus de 50% d'emprise au sol complémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU .

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

En zone Ae1, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

En zone Ae2, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 5 mètres au point le plus haut de la construction, sauf équipements techniques particuliers.

En zone Ae3, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder la hauteur des construction déjà implantée sur le site, sauf équipements techniques particuliers.

AE – 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 nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 163.

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à des RD 40 et 41.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 3 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Les extensions des constructions implantées en deçà des retraits fixés ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 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 est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à condition de ne pas se rapprocher de la limite.

Des implantations différentes peuvent être 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.

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

Non réglementé.

AE - ARTICLE 4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**AE – 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.

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.

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*, ...) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

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. Façades

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

4.1.3. Toitures

En zone Ae1 et Ae2, les toitures doivent 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.

En zone Ae3 : non réglementé.

La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée.

4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

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

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

Non réglementé.

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

AE – 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*).

AE – 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.

AE – 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).

AE – 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.

AE - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

AE – 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.

AE – 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.

AE - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

AE – 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

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés selon la technique définie par le distributeur.

8.1.3. Assainissement

Tout nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

AE – 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.

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

Non réglementé.

Titre VI : Dispositions applicables

aux zones naturelles

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Un sous-secteur NF a été créé sur les ensembles boisés faisant l'objet de plans de gestion forestière encadrés.

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 étant concernée pour partie par un **risque « moyen » de retrait-gonflement des argiles**, le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation d'études de sol dans 2 cas :*

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;*
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.*

Ces études géotechniques permettent de déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle afin d'adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales.

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

*La commune d'Erbray étant concernée par un **risque inondation** défini dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de La Vilaine.*

Enfin quelques logements d'Erbray ont été inondés suite à des ruissellements liés à des pluies orageuses intenses en juin 2018. Pour faire suite à ces problématiques, une étude menée par la communauté de communes Châteaubriant Derval et le SAGE Vilaine. Elle a permis de recenser les zones et logements qui avaient pu être impactés et comprendre les raisons de ces inondations.

Les secteurs impactés en juin 2018, même s'ils ne font pas l'objet d'une délimitation officielle, ont été identifiés sur le règlement graphique et l'étude réalisée par le bureau d'études DHI a été joint en annexe 7 C. Des règles similaires seront appliquées aux zones inondables qu'elles le soient par débordements de cours d'eau ou par ruissellements.

Rappel : les terrains situés en zone inondable sont soumis aux conditions énumérées au chapitre « inondations » des dispositions générales applicables aux zones".

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N ET AUX SECTEURS NF

Caractère de la zone N et du sous-secteur NF

La zone « N » couvre des sites riches aux niveaux écologique, environnemental et paysager.

Un sous-secteur NF a été créé sur les massifs boisés faisant l'objet d'une gestion forestière encadrée.

Règles applicables à la zone N et du sous-secteur NF

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

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

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception des exhaussements et affouillements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides mais aussi à la régulation des eaux pluviales, ou à la sécurité des personnes en l'absence d'alternative.

Les projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles, et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente.

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine ou sur les zones identifiées comme ayant été impactées par des problématiques d'inondations par ruissellement suite à de forts épisodes pluvieux en 2018 identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tout nouveau mode d'occupation et d'utilisation du sol est interdit à l'exception de ceux liés et nécessaires à la gestion des crues sont autorisés, et de ceux visés à l'article 2.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations et sous-destinations, usages, qui ne sont pas mentionnées à l'article 2-1.

N - ARTICLE 2 - TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisée dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

N – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admises

-- les nouvelles constructions présentant une sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, et aux aires de service et de repos, ... etc.),
- qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Dans les zones inondables définies dans le cadre de l'Atlas des zones inondables des affluents de la Vilaine ou sur les zones identifiées comme ayant été impactées par des problématiques d'inondations par ruissellement suite à de forts épisodes pluvieux en 2018 identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques,

-- les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *que l'extension soit réalisée de préférence par surélévation ou que l'extension soit édifiée au-dessus de la côte de crue connue,*
- *que l'emprise au sol créée ne conduise pas à accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

Rappel : En aucun cas les dimensions de l'extension ne pourront être supérieures à celles de la construction existante.

En dehors des zones inondables

-- Les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies en construction neuve ou dans une construction contigüe de caractère :

- *que l'emprise au sol créée ne conduise pas à accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

Rappel : En aucun cas les dimensions de l'extension ne pourront être supérieures à celles de la construction existante.

-- Les annexes des constructions à destination d'habitation si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *d'être situées à 30 mètres maximum de la construction principale à usage d'habitation, soit l'unité foncière de maison soit sur une unité foncière voisine.*
- *que l'ensemble des annexes créées postérieurement à la date d'approbation du PLU n'excède pas les 40 m² d'emprise au sol, exception faite des piscines non couvertes et couvertes pour lesquelles la surface n'est pas règlementée.*
- *de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,*

Rappel : Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans le décompte des annexes autorisées, et leurs surfaces ne rentrent pas dans le décompte des emprises autorisées.

-- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L.151.11 du code de l'urbanisme, à condition :

- *que la destination nouvelle corresponde à la sous-destination Logement,*
- *que l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain,*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité.*

Rappel : Les travaux de changement de destination sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

-- Les abris pour animaux à condition qu'ils respectent les conditions suivantes :

- *que leur emprise au sol n'excède pas les 20 m²,*
- *que la création d'abris soit limitée à 1 par unité foncière,*
- *qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,*
- *qu'il s'agisse de structures adaptées à leur besoin,*
- *de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site,*
- *et enfin pour limiter les risques de nuisances, de ne pas s'implanter à proximité de zones résidentielles habitées par des tiers.*

En secteurs N et NF :

Sont admises les nouvelles constructions présentant une sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité), constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes, et aux aires de service et de repos, équipements ou aménagements liés à défense incendie ou à la réduction du risque, ... etc.),*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

N – 2.2 TYPES D'ACTIVITES**En secteurs N et NF :**

Sont admises les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
- *que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;*
- *que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;*
- *qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,*
- *que leur emprise au sol n'excède pas 12 m².*

Sont admis, les canalisations (*conduites enterrées et installations annexes*) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leurs construction et interventions ultérieures relatives au maintien de ma sécurité.

En secteur NF :

Sont admis les installations et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation forestière aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'ils soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière (chemin d'exploitation, plateforme de stockage de bois, ...),*
- *sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.*

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

L'emprise au sol cumulée des annexes créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol (*rappel l'emprise des piscines n'entre pas dans ce décompte*).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions existantes présentant une sous-destination logement ne doit pas accroître de plus de 40 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20 m².

L'emprise au sol des constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées est limitée à 12 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 7 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

La hauteur des annexes des constructions présentant une sous-destination logement, des abris pour animaux, des constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore ou la faune ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

N – 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 :

- 100 m minimum en retrait de l'axe des RD 771 et 163,
- 35 m minimum en retrait de l'axe des RD 178,
- 25 m minimum en retrait de l'axe des autres routes départementales hors agglomération,
- à l'alignement ou à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies.

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour des installations techniques.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait 3 m au moins en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.

Des implantations différentes peuvent être 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.

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

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction ou l'extension de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau (*maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.*).

Les extensions des constructions implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus seront autorisées dans l'alignement de la façade principale sous réserve de ne pas se rapprocher de la rive.

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

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

4.1.1. Principes généraux

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

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 les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

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.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti.

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

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, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) 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 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).

Cette disposition de hauteur ne s'applique pas également dans le cas d'une haie séparative composée d'essences locales en clôture d'un fonds à usage agricole.

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

Si une clôture est édifiée, une plantation de haies bocagères ou fleuries doublées ou non d'un grillage sera privilégiée.

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. Au sein des périmètres présentant un intérêt patrimonial identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

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

En cas d'installation de panneaux photovoltaïques, 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.

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

Non réglementé.

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

N – 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*).

N – 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.

N – 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).

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales.

N – 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.

N - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

N – 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.

N – 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.

N - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N – 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 nouveau bâtiment qui le nécessite ne sera autorisé que s'il peut être assaini par un dispositif normalisé adapté au terrain, techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée, et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

N – 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.

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

Non réglementé.

Annexe :

Règlement pour la protection des éléments bocagers

Préambule

Conformément aux attentes du SAGE Vilaine et du SCoT de la Communauté de communes de Châteaubriant-Derval, la pérennité des éléments paysagers identifiés dans les documents graphiques, de par leurs intérêts environnementaux (rôle sur la qualité de l'eau, l'érosion des sols, la protection du bétail et des cultures, préservation de la biodiversité...), paysager, culturel ou historique, doit être assurée dans leur linéaire et leur structure.

Ainsi, le Code de l'urbanisme propose deux moyens réglementaires de protection du bocage : les espaces boisés classés (EBC, art. L 113-1 et 2) et la Loi Paysage (art. L 151-19 et 23).

Afin de préserver le paysage bocager et les services écosystémiques rendus par celui-ci, tout porteur de projet doit systématiquement appliquer à son projet impactant un ou des éléments du bocage la stratégie *Éviter-réduire-compenser*. Cette stratégie est portée par le SAGE Vilaine et inscrite dans la séquence ERC définie dans le Code de l'environnement.

Espaces boisés classés (EBC) - art. L 113-1 et 2 du CU (protection non retenue sur le territoire d'Erbray)

Les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme).

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc. sont autorisés au sein de l'EBC à la double condition de :

- *Être strictement nécessaires à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public,*
- *Ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.*

Loi Paysage (LP) - art. L 151-19 et 23 du CU

Sur la commune d'Erbray, l'ensemble des éléments bocagers n'ayant pas été identifiés comme espaces boisés classés fait l'objet d'une protection dans le cadre de la Loi Paysage. Ainsi, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager identifié par le présent PLU et protégé au titre des articles L151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable de travaux :

- *L'abattage pour raisons sanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre mûr, dépérissant ou dangereux), à compenser par leur renouvellement ;*
- *Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;*
- *Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des végétaux. Les tailles de haies sont néanmoins interdites du 1^{er} avril au 31 juillet comme énoncé dans le Code de l'environnement.*

Chaque demande de suppression des éléments bocagers identifiés dans le document d'urbanisme sera validée ou non par l'autorité territoriale en charge des ADS. Cette autorité pourra s'appuyer sur le Groupe communal bocage et/ou solliciter l'avis d'une structure compétente sur la question du bocage, tel le Syndicat de bassin versant.

Ainsi, pour chaque type d'entité paysagère identifié dans le PLU, des clauses spécifiques sont détaillées ci-après.

1 – Haies, talus et alignements d'arbres

La suppression d'un linéaire inférieur ou égal à 15 mètres, pour le seul motif d'accès à une parcelle cadastrale à partir d'une voirie, est soumise à déclaration préalable en Mairie et non soumise à compensation. La création d'un 2^{ème} accès sur une même parcelle fera l'objet d'une compensation.

Dans les autres cas, la suppression de toute ou partie d'une haie, d'un talus ou d'un alignement d'arbres entraîne la compensation du linéaire supprimé par la plantation d'un élément bocager équivalent selon un ratio 1 pour 1. La plantation de l'élément compensatoire interviendra préférentiellement l'hiver précédent la suppression ou, au plus tard, l'hiver suivant.

La compensation devra se faire au plus proche de la zone concernée par les travaux. La localisation de l'élément compensatoire devra permettre d'assurer la préservation ou l'amélioration fonctionnelle de l'élément supprimé (fonctions écologiques ou hydrauliques, haie sur talus si c'est le cas, connectivité avec le maillage existant...). Les essences replantées devront se rapprocher le plus possible des essences arrachées (exceptées les espèces non autochtones). Dans tous les cas, les essences replantées devront suivre la liste des essences inscrites à la palette végétale jointe à ce règlement. Si le linéaire détruit présente des espèces exotiques ou divers résineux, alors les essences replantées devront être des feuillus d'origine locale afin de garantir l'intégrité écologique du nouvel élément bocager.

L'embellissement des sièges d'exploitation et les haies ornementales ne sont pas éligibles au titre de cette compensation.

Pour information, l'article L-671 du Code civil renseigne la distance à laquelle implanter la haie, le talus et l'alignement d'arbres à l'intérieur de la parcelle, selon, notamment, la hauteur des plantations et au regard des limites cadastrales. Cela permet leur entretien sans compromettre leur qualité fonctionnelle, notamment le long des lignes électriques et téléphoniques.

2 – Bosquets et boisements

Toute coupe rase, autre que le recépage ou la conduite en taillis ou l'éclaircissage permettant la régénération naturelle, d'un bosquet ou d'un bois de surface inférieure à 4 hectares sera considérée comme une suppression de tout ou partie de l'élément. Cette opération devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en Mairie et sera soumise à compensation.

Le demandeur aura à sa charge de reconstituer à minima un boisement d'une surface identique à celle supprimée ou en replantant un linéaire de haie respectant le ratio de 4m de haie compensée pour 10m² de surface boisée supprimée. La plantation du boisement compensatoire interviendra préférentiellement l'hiver précédent la suppression ou, au plus tard, l'hiver suivant.

Le boisement compensatoire devra inclure à minima les mêmes essences que celles présentes dans le boisement défriché ou des essences bocagères d'origine locale ou des essences de valeurs écologique et économique égales ou supérieures. Dans le cas d'un boisement de résineux, la compensation par des essences de feuillus d'origine locale sera préférée. La fonctionnalité du boisement compensatoire devra être équivalente ou supérieure au boisement défriché.

L'embellissement des sièges d'exploitation et les haies ornementales ne sont pas éligibles au titre de cette compensation.

À titre d'information, le défrichement des boisements soumis au régime du Code forestier (surface boisée de plus de 4 hectares) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services de la DDTM. Dans ce cadre, les demandes de compensation peuvent être supérieures à celles précisées dans le présent règlement d'urbanisme.

3 – Arbres isolés

Toute suppression d'un arbre isolé identifié dans le cadre du PLU est soumise à une déclaration préalable de travaux qui sera déposée en Mairie. Cette suppression devra être compensée par la plantation d'un arbre d'essence semblable. La plantation de l'arbre compensatoire interviendra préférentiellement l'hiver précédent la suppression ou, au plus tard, l'hiver suivant.

L'embellissement des sièges d'exploitation et les haies ornementales ne sont pas éligibles au titre de cette compensation.

Liste des essences bocagères pour les compensations

Alisier torminal
Aubépine à un style
Aulne glutineux
Bouleau verruqueux
Charme
Châtaignier
Chêne des marais
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Chêne tauzin
Cornouiller sanguin
Églantier
Érable champêtre
Frêne commun
Fusain d'Europe
Hêtre
Houx
Merisier
Noisetier
Noyer commun
Orme champêtre
Peuplier tremble
Pommier sauvage
Prunellier
Saule roux
Sorbier des oiseaux
Sureau noir
Tilleul à petites feuilles
Troène sauvage

Récapitulatif du règlement des éléments classés en Loi Paysage

ATTENTION : celui-ci n'est valide qu'à la date d'édition du document. Si le règlement est modifié par la suite, il faudra adapter ce récapitulatif aux modifications apportées.

Nature de l'intervention	DPT		consultation du GCB		Compensation		
	oui	non	oui	non	oui	détails	non
Entretien régulier et régénération des haies, bosquets, alignement (élagage, recépage, conduite en taillis, éclaircissage...)		x		x			x
Abattage pour des raisons sanitaire ou de sécurité		x		x			x
Opération avec caractère d'intérêt général		x		x			x
Suppression de toute ou partie d'une haie, d'un talus ou d'un alignement d'arbres	x		si besoin		x	Compensation : élément bocager équivalent selon un ratio 1 pour 1 ; hiver précédent ou suivant ; au plus proche de la zone concernée par les travaux ; assurant la préservation ou l'amélioration fonctionnelle de l'élément supprimé ; essences se rapprochant le plus possible des essences arrachées (exceptées exotiques et résineux, dans ce cas : feuillus d'origine locale) ou conformes à l'annexe ; embellissement et ornement non éligibles	
Linéaire de haie/talus/alignement inférieur ou égal à 15 mètres pour le seul motif d'accès à une parcelle cadastrale à partir d'une voirie	x		si besoin				x
Création d'un 2ème accès sur une même parcelle	x		si besoin		x		
Suppression d'un bosquet ou boisement < 4ha	x		si besoin		x	Compensation par surface : 1 pour 1, compensation par haie : 4 m pour 10 m ² supprimés ; hiver précédent ou suivant ; fonctionnalité équivalente ou supérieure ; essences identiques (exceptées résineux, dans ce cas : feuillus) ou bocagères d'origine locale ou de valeurs écologique et économique supérieures ; embellissement et ornement non éligibles	
Suppression d'un arbre isolé	x		si besoin		x	Compensation : 1 arbre d'essence semblable ; hiver précédent ou suivant ; embellissement et ornement non éligibles	