



Communauté de Communes de la Région de Blain
Commune de Le Gâvre
Département de Loire-Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LE GAVRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2005

Modification simplifiée n°3

Arrêté portant prescription de la modification simplifiée n°3 en date du 25 octobre 2021

Modalités de mise à disposition par délibération en date du 23 novembre 2021

Mise à disposition des éléments du dossier au public du mardi 4 janvier 2022 au vendredi 4 février 2022

Modification simplifiée approuvée le 23 février 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 23 février 2022

La Présidente

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022



Communauté de Communes de la Région de Blain
Commune de Le Gâvre
Département de Loire-Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LE GAVRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1- Pièces administratives

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2005

Modification simplifiée n°3

Arrêté portant prescription de la modification simplifiée n°3 en date du 25 octobre 2021

Modalités de mise à disposition par délibération en date du 23 novembre 2021

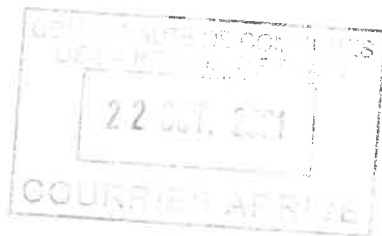
Mise à disposition des éléments du dossier au public du mardi 4 janvier 2022 au vendredi 4 février 2022

Modification simplifiée approuvée le 23 février 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 23 février 2022

La Présidente

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022



Le Gâvre, le 19 octobre 2021

Mme RITA SCHLADT
Présidente de la CCRB
Communauté de Communes de la Région de Blain
1, avenue de la Gare – BP 29
44130 BLAIN

N/Réf : NO/AIL

Objet : construction d'une nouvelle station d'épuration - suite avis du Conseil Municipal - demande de modification simplifiée du PLU du Gâvre

Madame la Présidente,

Dans le cadre du projet de reconstruction sur site d'une nouvelle station d'épuration (STEP du Lac) au Gâvre, projet désormais urgent dans la mesure où l'actuelle station arrive à saturation et ne respecte plus les normes de rejet, je souhaite vous solliciter afin de procéder à une modification simplifiée du PLU au titre de l'article L 153-45 du code de l'urbanisme (= modification du règlement applicable à la parcelle où se trouve l'actuelle station).

En effet, le règlement du PLU datant de 2005 n'autorise sur la parcelle 1008, section OD en zone N, que les affouillements pour construire des bassins de rétention.

Or le projet définit cette parcelle comme unique lieu de construction possible d'une nouvelle station respectueuse des normes actuelles, compte tenu des diverses contraintes existantes aujourd'hui sur la commune.

Le Conseil Municipal qui s'est réuni le 7 octobre 2021 a donné un avis favorable à cette démarche.

Compte tenu des délais nécessaires à l'évolution d'un PLU, ainsi qu'au déroulement de notre projet (aujourd'hui en phase d'élaboration du dossier Loi sur l'Eau), vous comprendrez l'urgence de ma demande.

Je vous remercie par avance pour votre attention et vous prie d'accepter, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.



Monsieur le Maire,

Nicolas Oudaert.

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION
DE BLAIN

Arrêté n° 2021-URB-02

ARRETÉ PORTANT PRESCRIPTION
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LE GAVRE

La Présidente de la Communauté de Communes de la Région de Blain,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 153-45 et L 153-47

VU la délibération n° 2016 05 07 en date du 18 mai 2016, proposant le transfert de la compétence pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à la Communauté de Communes de la Région de Blain à partir du 1^{er} janvier 2017 et les avis favorables des communes membres

VU l'arrêté préfectoral reçu en date du 12 décembre 2016 rendant la Communauté de Communes de la Région de Blain compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale » à partir du 1^{er} janvier 2017

CONSIDÉRANT que la Communauté de Communes de la Région de Blain est compétente pour réaliser des procédures de modification des PLU communaux pour le compte des communes ;

CONSIDÉRANT le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Gâvre approuvé le 6 juillet 2005

CONSIDÉRANT le courrier en date du 19 octobre 2021 de Monsieur le Maire de Le Gâvre demandant l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune ;

CONSIDÉRANT que les rédacteurs du PLU de 2005 ont réalisé une erreur en omettant d'autoriser des constructions pour l'évolution sur site de la station d'épuration de la commune du Gâvre ;

CONSIDÉRANT l'urgence et la nécessité de pouvoir réaliser une nouvelle station d'épuration aux normes sur la parcelle de l'actuelle station d'épuration ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette évolution réglementaire relève du champ d'application de la procédure de modification simplifiée ;

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de la procédure, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Région de Blain délibérera pour approuver le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des observations du public ;

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-62222-URB-02-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Objet de l'arrêté

Il est prescrit la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Le Gâvre.

ARTICLE 2 : Objet de la modification simplifiée n°3 du PLU de Le Gâvre

La procédure de modification simplifiée vise à rectifier une erreur matérielle en autorisant les constructions à destination des « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » en zone N, uniquement sur la parcelle de la station d'épuration existante située au Gâvre le long de la RD 42.

ARTICLE 3 : Affichage et communication

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage pour une durée d'un mois en mairie de Le Gâvre et au siège de la Communauté de Communes de la Région de Blain.

Pour extrait conforme au registre des arrêtés

Fait à Blain, le 25 octobre 2021

La Présidente

Rita SCHLADT

La Présidente :

- **Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,**
- **Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de sa notification**

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE BLAIN

----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 3 novembre 2021

Délibération n°2021-11-23

L'an deux mille vingt et un, le mercredi trois du mois de novembre à dix-neuf heures trente, se sont réunis à BLAIN, les membres du conseil communautaire de la Région de Blain, sous la présidence de Mme. Rita SCHLADT, Présidente, dûment convoqués le jeudi vingt-huit du mois d'octobre deux mille vingt et un.

En présence de :

M. Jean-Michel BUF délégué de Blain, M. Jean-Luc POINTEAU délégué de Blain, Mme Yolande DUBOURG déléguée de Blain, Mme Rita SCHLADT déléguée de Blain, M. Jean-Pierre HAMON délégué de Blain, M. Philippe CAILLON délégué de Blain, M. James MOUSSU délégué de Blain, M. Jean-François RICARD délégué de Blain, Mme Maryse GUILLAUMEUX déléguée de Blain, Mme Marie-France GUIHO déléguée de Blain, Mme Martine TESSIER déléguée de Blain, M. Emmanuel VAN BRACKEL délégué de Bouvron, M. Jérémy JEUSSET délégué de Bouvron, Mme Laurence LE PENHUIZIC déléguée de Bouvron, M. Max PIJOTAT délégué de Bouvron, Mme Catherine VANSON déléguée de Bouvron, Mme Tiphaine ARBRUN déléguée de La Chevallerais, M. Aurélien DOUCHIN délégué de La Chevallerais, M. Stéphane GASNIER délégué de La Chevallerais, M. Nicolas OUDAERT délégué de Le Gâvre, Mme Claudie MERCIER déléguée de Le Gâvre, Mme Anne CARRE déléguée de Le Gâvre

Nombre de membres du conseil	
En exercice	26
Présents	22
Votants	26
VOTE	
Pour	26
Contre	
Abstention	

Excusés ayant donné procuration :

M. Frédéric LAFOND délégué de Blain (donne pouvoir à Mme Yolande DUBOURG), Mme Sandrine VAIRE déléguée de Blain (donne pouvoir à M. Jean-Michel BUF), Francis BLANCHARD délégué de Bouvron (donne pouvoir à M. Emmanuel VAN BRACKEL) Mme Clotilde SHAMMAS déléguée de Bouvron (donne pouvoir à Mme Laurence LE PENHUIZIC)

Secrétaires de séance : M. Emmanuel VAN BRACKEL et Mme Catherine VANSON

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME - MODALITES DE MISE A DISPOSITION AUPRES DU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LE GAVRE

Annexe : Notice de présentation de la modification simplifiée n°3 de Le Gâvre

La présente délibération a pour objet d'approuver les modalités de mise à disposition auprès du public du dossier de modification simplifiée.

Rapport de Monsieur le Vice-Président délégué à l'Aménagement du Territoire

Par courrier en date du 19 octobre 2021, Monsieur le Maire du Gâvre a sollicité Madame la Présidente de la Communauté de Communes de la Région de Blain pour engager une procédure de modification simplifiée du PLU du Gâvre de façon à permettre la réalisation du projet de reconstruction de la station d'épuration de la commune.

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220203-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 08/02/2022

La station d'épuration « du Lac » demeurant le long de la RD 42 arrive à saturation et ne respecte plus les normes de rejet en vigueur. Un projet de reconstruction à l'emplacement de l'actuelle station est ainsi rendu urgent et obligatoire. Compte-tenu des diverses contraintes existantes aujourd'hui sur la commune, la parcelle de l'actuelle station d'épuration est définie par le projet porté par la commune comme le seul lieu de construction possible pour accueillir cette nouvelle station d'épuration respectueuse des normes actuelles. Or, le règlement de la zone N du PLU en vigueur n'autorise pas sur la parcelle concernée (parcelle 1008 section OD) la réalisation des travaux de reconstruction de cet équipement d'intérêt général.

Compte-tenu du fait que ce projet de reconstruction aura lieu à la place de l'actuelle station d'épuration qui existait au moment de l'approbation du PLU de 2005 et que les rédacteurs de ce PLU ont oublié de laisser la possibilité d'autoriser des projets de rénovation et de reconstruction d'équipements de services publics et d'intérêt général sur cette parcelle, une évolution du règlement est aujourd'hui nécessaire. Celle-ci relève du champ de la modification simplifiée au titre de la rectification d'une erreur matérielle.

Conformément à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Le Gâvre, a ainsi été engagée par l'arrêté communautaire 2021-URB-02 en date du 25 octobre 2021. La rectification du règlement a pour objet de modifier le règlement de la zone N pour autoriser les constructions à destination des « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » en zone N, uniquement sur la parcelle de la station d'épuration.

Dans la mise en œuvre de cette procédure de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées doivent être mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci sont alors enregistrées et conservées.

Conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, les modalités de cette mise à disposition doivent être précisées par l'organe délibérant de la Communauté de Communes de la Région de Blain et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition, un bilan sera présenté devant le conseil communautaire, qui devra délibérer et adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Dans ces conditions, il est proposé au conseil communautaire d'approuver les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 dans les conditions suivantes :

- Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre, seront mis à disposition en mairie du Gâvre aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du mardi 04 janvier 2022 à partir de 12h au vendredi 04 février 2022 à 12h.
- Le dossier tenu à disposition du public comprendra :
 - Une notice d'explication précisant les objectifs du projet de modification simplifiée
 - L'arrêté intercommunal engageant la procédure
 - La présente délibération fixant les modalités de mise à disposition du public
 - Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées le cas échéant

- Le dossier mis à disposition sera consultable sur les sites internet de la Communauté de Communes de la région de Blain et de la mairie du Gâvre pendant la durée de mise à disposition.
- Durant la période de mise à disposition du dossier, les personnes intéressées pourront faire parvenir leurs observations par courrier à l'attention de Madame la Présidente de la Communauté de Communes de la Région de Blain, 1 avenue de la gare BP 29 44130 BLAIN ou par mail à l'adresse suivante : accueil@cc-regionblain.fr en inscrivant dans l'objet du mail « modification simplifiée n°3 PLU de Le Gâvre ».
- La publicité sera faite au siège de la Communauté de Communes de la Région de Blain et en mairie de Le Gâvre via un affichage réglementaire comme stipulé par l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement.
- Un avis sera publié dans un journal du département, et ce, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public.

VU le Code de l'Environnement ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-45 et L.153-47 ainsi que l'article R 153-20 ;

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Gâvre approuvé le 6 juillet 2005 ;

VU la délibération n°2016 05 07 en date du 18 mai 2016 proposant le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral reçu en date du 12 décembre 2016, rendant la Communauté de Communes de la Région de Blain compétente en matière de « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale » ;

VU l'arrêté intercommunal n°2021-URB-02 en date du 25 octobre 2021 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Le Gâvre ;

CONSIDÉRANT que la Communauté de Communes de la Région de Blain est compétente pour réaliser des procédures de modification des PLU communaux pour le compte des communes ;

CONSIDÉRANT le courrier en date du 19 octobre 2021 de Monsieur le Maire de Le Gâvre demandant l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune ;

CONSIDÉRANT que la rectification du règlement pour autoriser la reconstruction de la station d'épuration relève du champ d'application de la procédure de modification simplifiée ;

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de la procédure, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Région de Blain délibérera pour approuver le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et des observations du public ;

Sur ce rapport, le Conseil Communautaire décide :

- **D'approuver** les modalités de mise à disposition auprès du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Le Gâvre.

Accusé de réception en préfecture 044-244400453-20220203-CC2022-02-03-DE Date de réception préfecture : 08/02/2022

**LES CONCLUSIONS MISES AUX VOIX SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE A 26
VOIX POUR.**

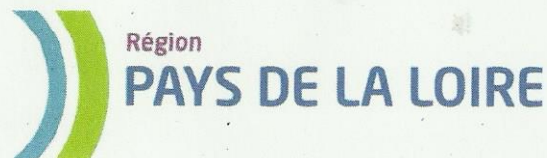
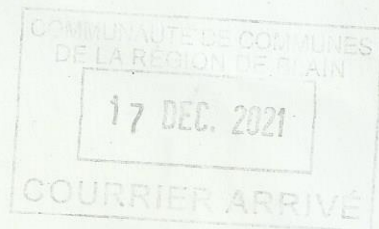
Fait et délibéré en séance

Le 03/11/2021

La Présidente, Rita SCHLADT



Schladt



Direction des territoires et de la ruralité
Dossier suivi par Karine PEZERON
Tél : 02 28 20 60 10
DTR@paysdelaloire.fr

DTR/NLBV/KP/KM/2021-12-8868

Madame Rita SCHLADT
Présidente de la Communauté de
communes de la Région de Blain
1, avenue de la gare - BP 29
44130 BLAIN

Nantes, le 10 décembre 2021.

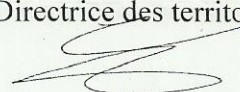
Madame la Présidente,

Par courrier du 26 novembre 2021, vous avez bien voulu m'associer à la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de le Gâvre et je vous en remercie.

Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour la Présidente du Conseil régional
et par délégation
La Directrice des territoires et de la ruralité


Nathalie LE BOULCH-VILLERS

A mettre ds dossier de conseil du
PLU





CCI NANTES ST-NAZAIRE

Communauté de Communes Région de Blain
Madame Rita SCHLADT
Président
1 Avenue de la Gare
BP 29

44130 BLAIN

Nantes,
Le 8 Décembre 2021

Nos réf. : 202142

Objet : modification simplifiée n°3 du PLU de la commune du GAVRE

Dossier suivi par Anne-Cécile BERNARD a.bernard@nantesstnazaire.cci.fr

Madame la Présidente,

Je vous remercie de m'avoir soumis pour avis la déclaration de modification simplifiée n°3 du PLU de la Commune du GAVRE.

Les modifications que vous proposez n'appellent pas de remarque de ma part.

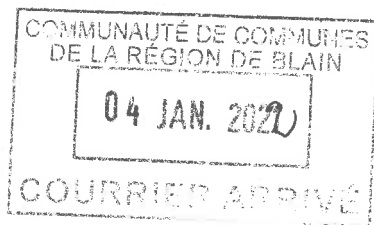
Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Yann TRICHARD
Président

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022



Commune de
Plessé



Madame la Présidente
CC de la Région de Blain
1 avenue de la Gare
BP 29
44130 BLAIN

Affaire suivie par Alexis BILLIET

alexis.billiet@mairie-plesse.fr

Nos Réf. : 2310-320

Objet : Avis sur modification simplifiée n°3 du PLU de la commune du Gâvre

Plessé, le 20 décembre 2021

Madame la Présidente,

Après étude du dossier de modification simplifiée n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Gâvre, nous n'avons aucune remarque à formuler sur le présent dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes plus sincères salutations.

Par délégation de la Maire,
L'adjoint à l'urbanisme,

Thierry LOHR



Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022

Claire GOMOND

De: Thomas JOUAN
Envoyé: jeudi 23 décembre 2021 14:14
À: Claire GOMOND
Objet: TR: Modification simplifiée n°3 Le Gâvre

De : LIMEUL Sylvain <Sylvain.LIMEUL@pl.chambagri.fr>
Envoyé : mercredi 22 décembre 2021 14:56
À : Thomas JOUAN <thomas.jouan@cc-regionblain.fr>
Objet : Modification simplifiée n°3 Le Gâvre

Bonjour M. Jouan,

Vous nous avez transmis pour avis la Modification simplifiée n°3 du PLU de la commune du Gâvre. Cette modification concerne la correction d'une erreur matérielle enfin de permettre l'évolution de la station d'épuration du Lac.
Nous avons pris connaissances des évolutions réglementaires proposées pour la zone Naturelle. En conclusion, nous n'avons pas de remarques à formuler sur cette modification simplifiée. Vous en souhaitant bonne réception.

Cordialement

Sylvain LIMEUL
Chargé de mission aménagement et urbanisme
Pôle Aménagement-Urbanisme
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE PAYS DE LA LOIRE
9 rue André Brouard – CS 70510
49015 ANGERS Cedex 02
Tél.: 02 53 46 61 80 (fixe bascule sur le portable)

www.pays-de-la-loire.chambres-agriculture.fr
www.pays-de-la-loire.services-proagri.fr
www.la-terre-mon-avenir.fr





Nantes, le 04/01/2022

Direction générale territoires

Délégation Châteaubriant

Service développement local

Référence : S2021-12-6840

Affaire suivie par :
Aurelie BEAUCHENE

Tél. 02 44 44 11 23

Madame Rita SCHLADT

Présidente de la Communauté de communes de la
région de Blain : Pays de Blain
1 avenue de la gare
BP 29
44130 BLAIN

Objet : Modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune du Gâvre.

Vos références : RS/PC/SF/TJ/CG

Madame la Présidente,

Par courrier du 26 novembre 2021, vous aviez consulté le Département sur le dossier de modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune du Gâvre.

L'objet principal de cette modification porte sur la rectification d'une erreur matérielle du règlement écrit afin de permettre la réalisation du projet de reconstruction de la station d'épuration de la commune.

Les évolutions visent notamment à autoriser dans la zone N, sur le site de l'actuelle station d'épuration, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Cette modification simplifiée n'appelle pas d'observation particulière de la part du Département.

Le Département émet donc un avis favorable

Le service développement local, délégation Châteaubriant, reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire concernant l'instruction de ce dossier (tél. 02 44 44 11 23).

Je vous remercie par avance de m'adresser un dossier de cette modification lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département, ainsi qu'un exemplaire informatique au format « pdf » si vous en disposez.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires

Jean CHARRIER

Adresse postale :
Hôtel du département
3 quai Ceineray - CS 94109
44041 NANTES CEDEX 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022



**Communauté de communes de la
Région de Blain**

Madame la Présidente

1 avenue de la Gare – BP29

44130 BLAIN

Derval, le 25 Janvier 2022

Objet : avis sur la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune du Gâvre

Dossier suivi par : Nicolas DOUCHIN – 06.38.17.02.37 – nicolas.douchin@cheredonisac.fr

N/Réf : 2022_006_ND

V/Réf : RS/PC/SF/TJ/CG

Madame la Présidente,

Vous nous avez communiqué les pièces concernant la modification simplifiée n° du PLU de la commune du Gâvre et nous vous en remercions. En réponse, nous souhaitons vous transmettre notre avis dans notre domaine de compétence.

Cette modification porte sur une correction du règlement du PLU de la commune du Gâvre dans l'objectif de la réalisation du projet de reconstruction de la station d'épuration communale.

En premier lieu, la rénovation de la station d'épuration du bourg du Gâvre est une action très bénéfique pour la qualité de l'eau. Le cours d'eau du Perche dans lequel se rejette les eaux de l'installation est régulièrement dégradé par ses effluents (cf. données en annexe). Cette opération à venir de la réhabilitation de cet équipement aura un effet majeur dans l'atteinte du bon état écologique de la masse d'eau du Perche.

Au niveau règlementaire de cette procédure de modification, le changement d'attribution de cette parcelle OD1008 est compréhensible. Elle concerne une zone déjà urbanisée avec un usage qui sera similaire au projet énoncé. Il n'y a donc pas de contre-indication à rectifier cette erreur rédactionnelle du règlement du PLU de la commune du Gâvre sur ce sujet. La nouvelle rédaction proposée, dans son contenu et son champ d'application, semble cohérente et justifiée.

Par ailleurs, en préparation de l'engagement de la réhabilitation de la station d'épuration et probablement la construction de nouvelles installations, certains éléments sont à prendre en compte.

L'inventaire des zones humides réalisé sur la commune du Gâvre en juin 2017 révèle la présence de zones humides sur ce site (cf. carte en annexe). L'ensemble des terrains non construits situés autour de la parcelle OD1008 présente des zones humides. Toutefois, la totalité de cette parcelle où est implanté la station d'épuration actuelle qui présente un remblai de près de 2m ne contient aucune zone humide. En conséquence, dans l'état actuel du dossier, des aménagements ou toute modification du sol pourraient se faire dans les limites de la parcelle OD1008. Par contre, si le projet devait implémenter la construction de ce

Accusé de réception en préfecture
014-214409453-20220223-CCH-2022-03-03
Date de réception préfecture : 25/02/2022

périmètre, il impacterait une zone humide. Il serait donc soumis à la réglementation en vigueur (SAGE Vilaine et Loi sur l'eau) et nécessiterait l'application de la procédure éviter-réduire-compenser. Nous vous invitons donc à définir un projet qui restera cantonné à la parcelle actuelle.

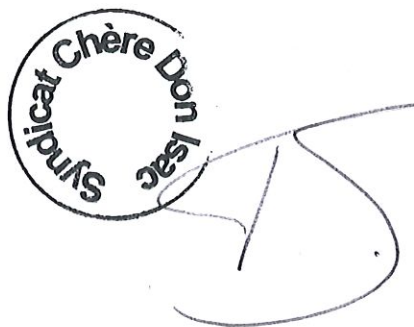
La cartographie des zones inondables (Syndicat de l'Isac – 2017) sur la commune du Gâvre met en évidence un risque inondations dans le bourg dans les terrains riverains du Perche. La parcelle concernée située à 65m de ce cours d'eau présente un risque inondations à partir d'une crue de retour 30 ans (cf. carte en annexe). En termes de construction, il faut savoir que la cote de la crue centennale, référence en termes d'urbanisation, ira de la cote 25,27 mNGF dans le coin nord-est à 26,47 mNGF dans le coin sud-ouest. Cette hauteur d'eau possible pour ce type d'événement sera à prendre en compte pour cette zone déjà urbanisée mais qui sera modifiée.

A noter que cette grande différence de hauteur d'eau en période de crue sur cette parcelle peut être due à la présence de la route voisine (D42) dont le remblai doit constituer un blocage pour le cours d'eau en crue (voir coupe topographique en annexe). En conséquence, la parcelle OD1008 n'est pas en submersion du cours d'eau mais semble recevoir les écoulements de la crue en surverse de la route. En définitive, la hauteur d'eau sur ce terrain pour une crue centennale est au maximum de 25 cm.

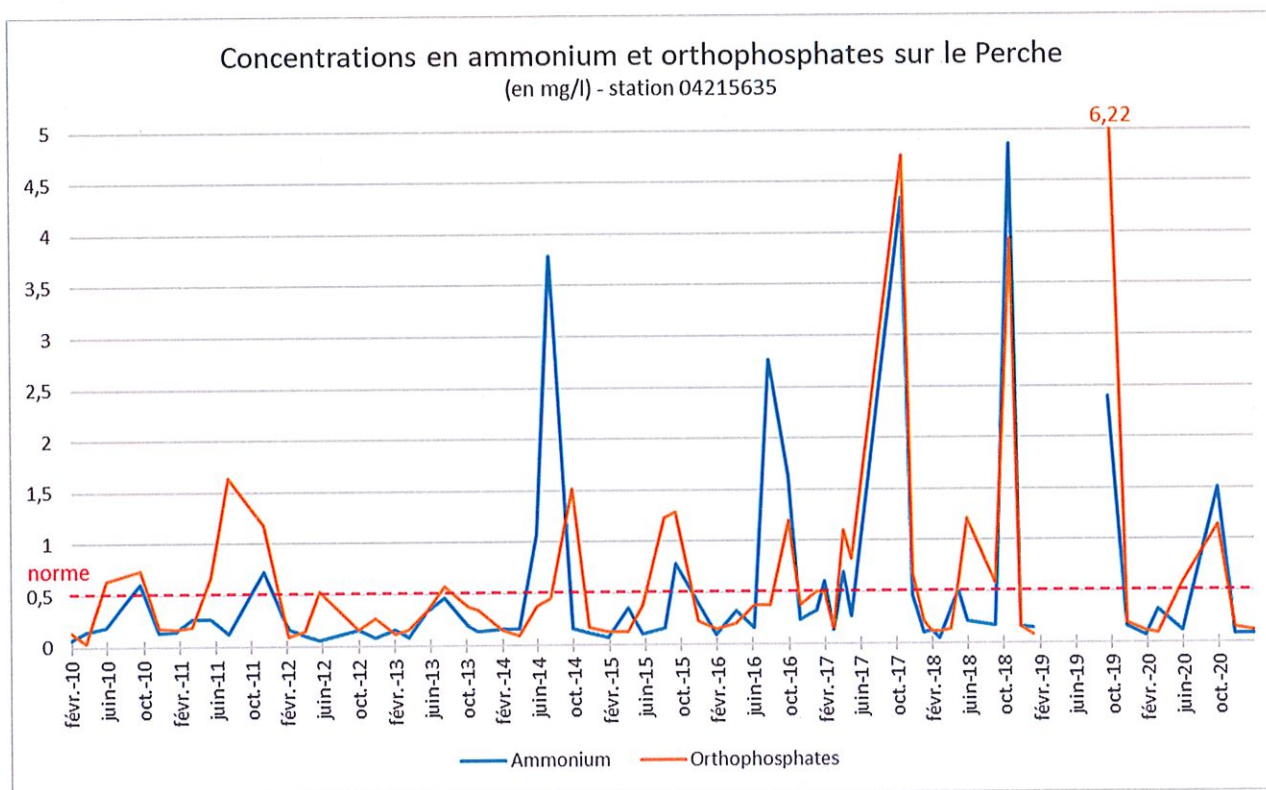
En définitive, les éléments portés à notre connaissance sur la correction rédactionnelle du règlement du PLU de la commune du Gâvre ne nous font exprimer aucune contre-indication. Néanmoins, notre connaissance du territoire et les données dont nous disposons nous conduisent à vous formuler une vigilance quant à la réalisation même de ce projet de réhabilitation de la station d'épuration du bourg du Gâvre. La présence de zones humide à proximité immédiate conduit à limiter l'opération au périmètre stricte de la parcelle concernée. De plus, ce site présente un risque inondations pour les crues importantes et nécessitera des précautions suffisantes pour limiter la vulnérabilité des futurs équipements.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,
Didier PECOT

A circular stamp with the text "Syndicat Chère Don Isac" around the perimeter. To the right of the stamp is a large, stylized handwritten signature in blue ink.

ANNEXES



Résultats de la qualité de l'eau sur le Perche en rapport avec des paramètres de rejets d'assainissement

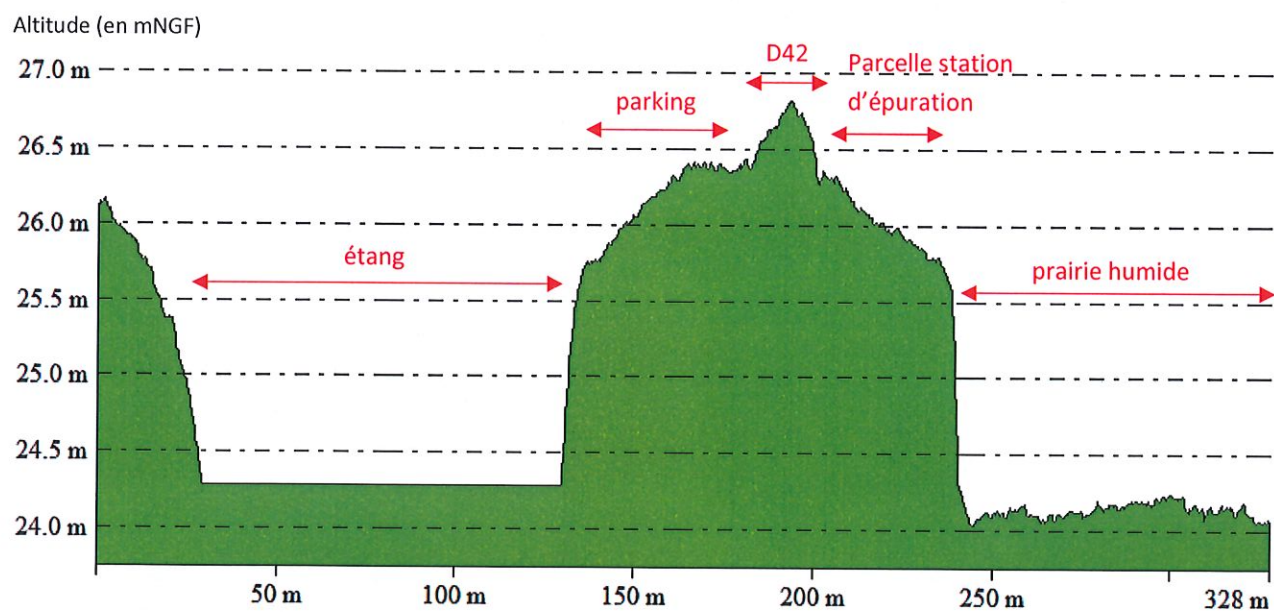


Représentation 3D du site

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022



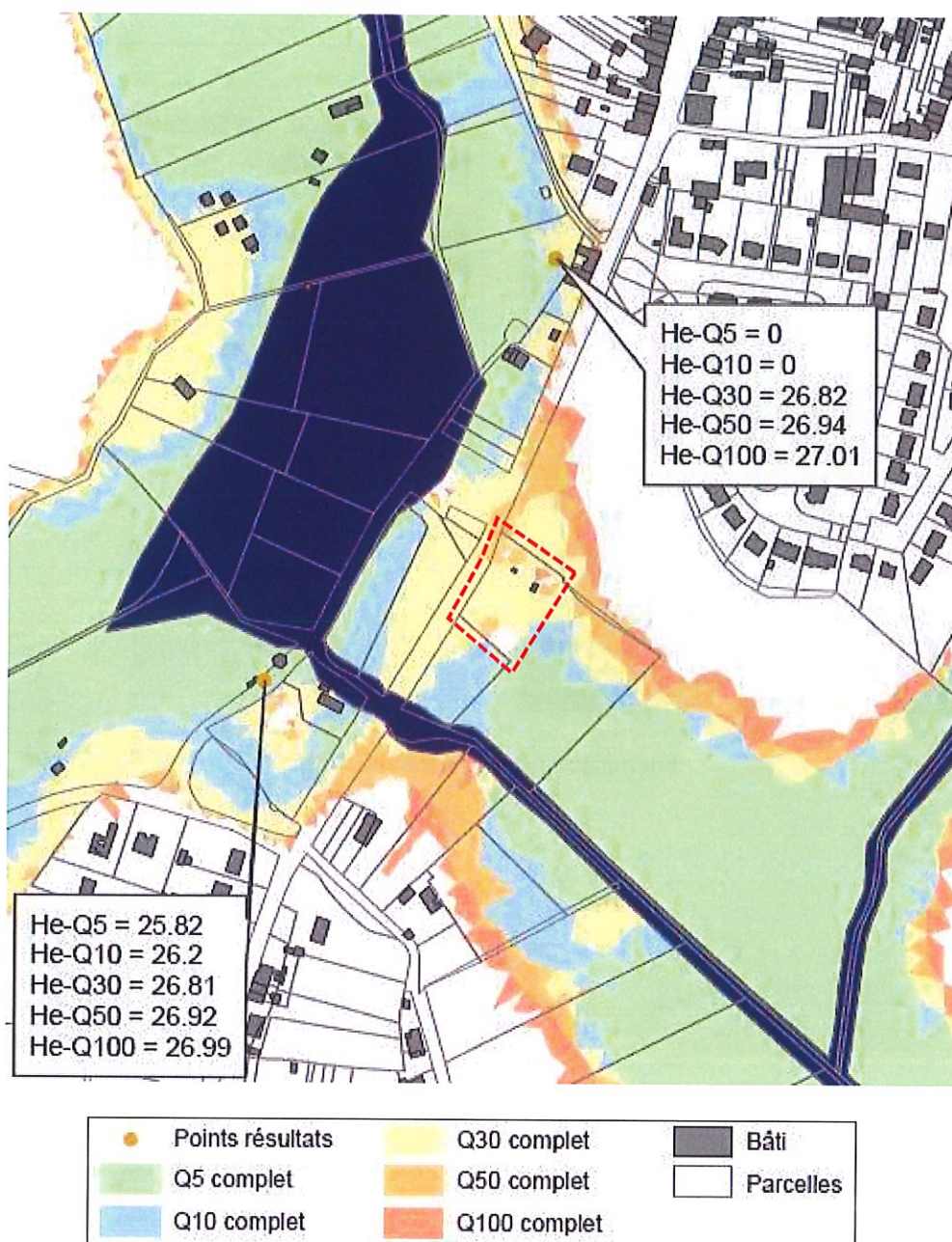
Relevés topographiques LIDAR



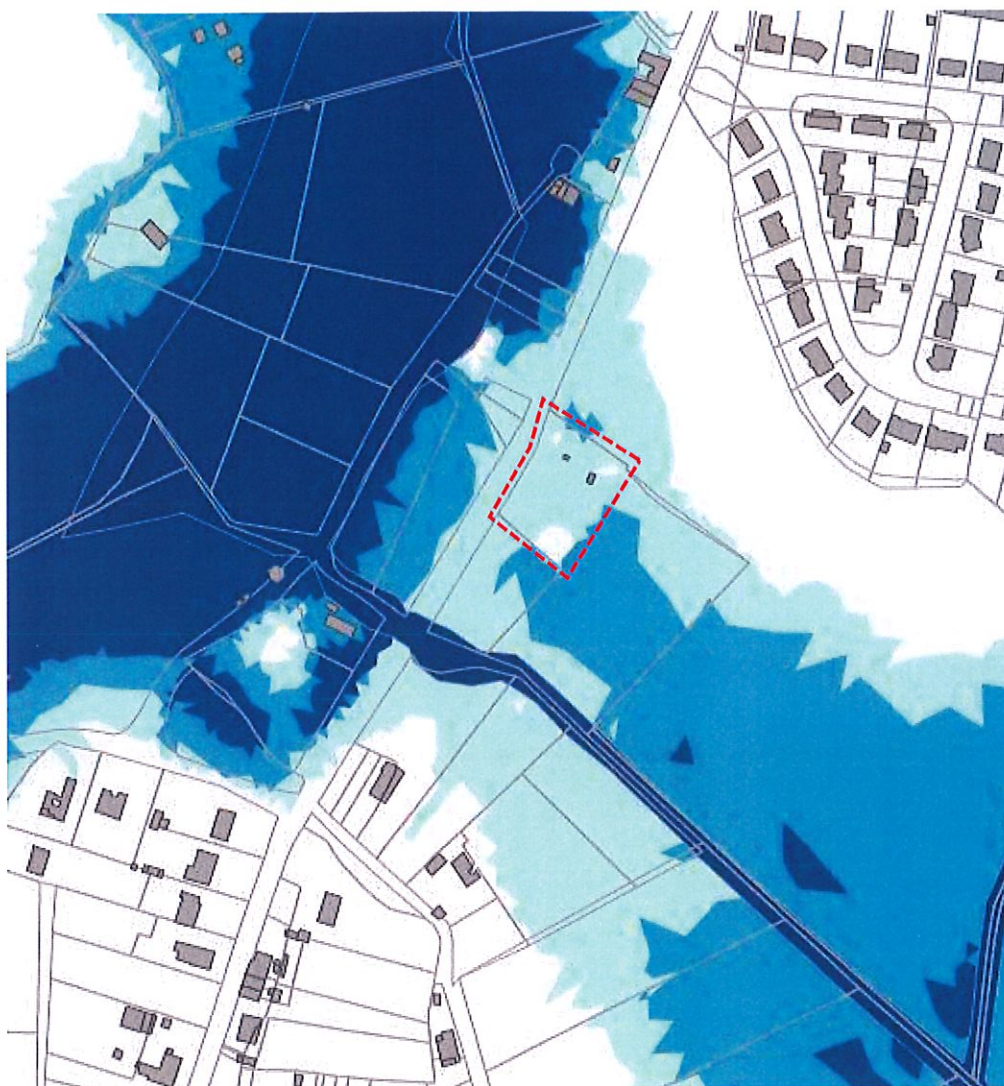
Coupe topographique ouest/est



Localisation des zones humides



Localisation du risque inondation en fonction de l'intensité des crues
(ex : Q30 = crue de retour 30 ans)



Hauteurs d'eau :		
	$H \leq 0.50$	 Bâti
	$0.5 < H \leq 1$	 Parcelles
	$H > 1$	

Hauteur d'eau lors d'une crue centennale (Q100)

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : Nelly Hardy
Identifiant annonce : 21005153 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7273807701

Rennes,
Le 02/12/2021

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée par son Président, Patrick LELIEVRE, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE BLAIN

le texte d'annonce légale ci-dessous :

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 PLU LE GÂVRE - AVIS DE MISE À DISPOSITION

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE
BLAIN

COMMUNE DE LE GAVRE
AVIS DE MISE A DISPOSITION
D'UN DOSSIER DE CONSULTATION PORTANT
SUR LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté intercommunal n°2021-URB-02 en date du 25 octobre 2021, la Présidente de la Communauté de Communes de la Région de Blain a prescrit la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Le Gâvre.

L'objet de la modification simplifiée n°3 porte sur la rectification d'une erreur dans l'écriture du règlement de la zone N afin de permettre la réalisation du projet de reconstruction de la station d'épuration de la commune.

L'autorité organisatrice de cette mise à disposition est la Communauté de Communes de la Région de Blain dont le siège social est situé 1 avenue de la Gare, BP 29, 44 130 BLAIN, joignable au numéro de téléphone suivant : 02 40 79 09 92

La mise à disposition du dossier de consultation se déroulera du mardi 4 janvier 2022 à 12h au vendredi 4 février 2022 à 12h. Le dossier ainsi qu'un registre d'observation seront tenus à disposition du public à la mairie du Gâvre, pendant la durée de l'enquête pendant les horaires habituels d'ouverture de la mairie du Gâvre.

Le dossier de consultation sera également disponible durant la période mentionnée ci-dessus sur les sites internet de la commune www.legavre.fr et de la Communauté de Communes de la Région de Blain www.pays-de-blain.com.

Chacun pourra prendre connaissance du projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Accusé de réception en préfecture
04-204400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022

consigner éventuellement ses observations sur le registre prévu à cet effet ou les adresser par écrit à la Communauté de Communes ou par voie électronique à l'adresse suivante : accueil@cc-regionblain.fr avec la mention observation modification simplifiée n°3 du PLU de Le Gâvre

A l'issue de la mise à disposition, la Présidente de la Communauté de Communes de la Région de Blain présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

*Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.*

Cette annonce paraîtra :

Date	Support	Département
Le 20 décembre 2021	Ouest-France (support papier)	44 - LOIRE ATLANTIQUE



Obtenez une attestation électronique authentique
délivrée par l'APTE en scannant le QR Code ci-contre
url : <https://digitalisation.actulegales.fr/#/aeE2rP1IS>

Patrick LELIEVRE
Président de Médialex

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022



DÉPARTEMENT LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE LE GAUVRE

Registre des observations du public

dans le cadre d'une procédure
de modification simplifiée

Cocher la case correspondante

☒ Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

☐ Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)

Objet de la modification simplifiée n°3 du PLU

Rectification d'une erreur matérielle dans
le règlement de la zone N par autoriser,
sur le site de la station d'épuration
"du Lac", "les constructions à destination
des locaux techniques et industriels des
administrations publiques et assimilées".

Lieu de la concertation : Mairie du Gâvre

Registre des observations du public

Objet de la modification simplifiée : Rectification d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone N par autoriser sur le site de la station d'épuration "du Lac" les constructions à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Je soussigné(e) ⁽¹⁾ Rita Schladt, Présidente de la Communauté de Communes de la Région de Blain
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

À Le Gâvre, le 04/01/2022

signature



Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022

(1) Maire de ..., Président du ...

Registre des observations du public clos le 04/02/2022

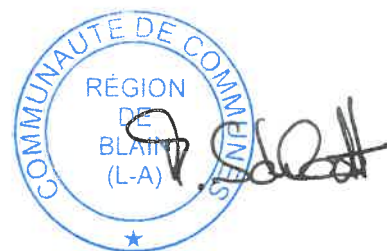
0

observations ont été consignées au registre

0

lettres ou notes écrites sont annexées au présent registre.

signature





Communauté de Communes de la Région de Blain
Commune de Le Gâvre
Département de Loire-Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LE GAVRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2- Notice de présentation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2005

Modification simplifiée n°3

Arrêté portant prescription de la modification simplifiée n°3 en date du 25 octobre 2021

Modalités de mise à disposition par délibération en date du 23 novembre 2021

Mise à disposition des éléments du dossier au public du mardi 4 janvier 2022 au vendredi 4 février 2022

Modification simplifiée approuvée le 23 février 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 23 février 2022

La Présidente

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LE GAVRE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1/Contexte	p.3
2/Cadre réglementaire	p.3
3/Exposé des motifs	p.4
4/Traduction réglementaire	p. 6

1/CONTEXTE

Par courrier en date du 19 octobre 2021, Monsieur le Maire du Gâvre a sollicité Madame la Présidente de la Communauté de Communes de la Région de Blain pour engager une procédure de modification simplifiée du PLU du Gâvre de façon à permettre la réalisation du projet de reconstruction de la station d'épuration de la commune.

Par arrêté préfectoral en date du 12 décembre 2016, la Communauté de Communes de la Région de Blain a pris la compétence «Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale». A ce titre, les élus communautaires ont décidé de lancer en février 2017 l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal.

La Communauté de communes peut également mener des procédures d'adaptation des PLU communaux. C'est dans ce contexte que la Communauté de Communes organise la présente procédure de modification simplifiée.

Par arrêté intercommunal n°2021-URB-02 en date du 25 octobre 2021, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU de Le Gâvre a été engagée en vue d'effectuer une correction du règlement écrit pour autoriser dans la zone N, sur le site de l'actuelle station d'épuration, les « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

2/ CADRE RÉGLEMENTAIRE

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par le Code de l'Urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

La présente procédure vise à modifier le règlement écrit de la zone N pour autoriser sous conditions, sur le site de la station d'épuration communale, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Cette évolution réglementaire ne répond pas à la définition de "la révision", énoncée à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, car il ne vise pas :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Dans la mesure où la modification proposée vise à rectifier une erreur de rédaction commise dans le règlement écrit du PLU en vigueur, la procédure appropriée est la modification simplifiée, en application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Pour mettre en œuvre la procédure de modification simplifiée, il est rappelé que, conformément à l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes de la Région de Blain, compétente en matière d'élaboration de documents d'urbanisme, a délibéré sur les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée auprès du public le 3 novembre 2021.

3/ EXPOSÉ DES MOTIFS

- **Situation réglementaire de l'actuelle station d'épuration**

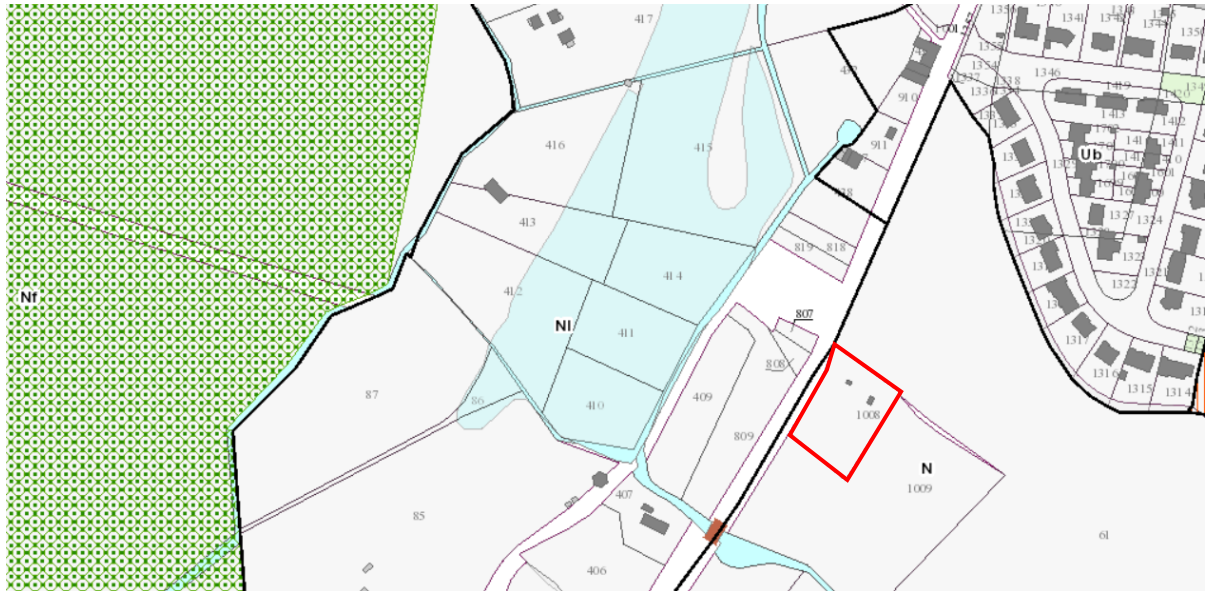
L'actuelle station d'épuration « du Lac » demeurant le long de la RD 42 arrive à saturation et ne respecte plus les normes de rejets en vigueur. Des travaux de rénovation et de mise aux normes sont ainsi devenus urgents et obligatoires. Compte-tenu des diverses contraintes existantes aujourd'hui sur la commune (présence importante de la forêt, présence de zones inondables etc.), la commune du Gâvre a décidé de réaliser le projet de reconstruction sur la parcelle de l'actuelle station d'épuration. Les études techniques et environnementales du projet sont actuellement en cours de finalisation.

Localisation du site de la station d'épuration



Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé en juillet 2005. A cette époque, le code de l'urbanisme prévoyait que, pour pouvoir évoluer sous forme d'extension ou de reconstruction, toutes les constructions existantes devaient avoir été détournées sur le règlement graphique pour disposer de règles adaptées.

Extrait du règlement graphique du PLU du Gâvre



Aujourd'hui, il ressort que la rédaction écrite du règlement de la zone « N » ne laisse pas de possibilité d'évolutions pour cet équipement technique nécessaire au bon fonctionnement de la commune.

- Le projet de rectification réglementaire

Il est ainsi proposé d'autoriser sur le site de l'actuelle station d'épuration les constructions et travaux liés au traitement des eaux usées.

Ces constructions relèvent de la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics » et de la sous-destination «locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

- **Analyse des incidences de la modification simplifiée sur l'environnement**

Le projet de nouvelle station d'épuration porté par la commune du Gâvre doit permettre de mettre cet équipement aux normes en vigueur. Le traitement des eaux usées sera réalisé par une filière « boue » dont les solutions techniques permettront de répondre aux normes environnementales en vigueur et permettront d'améliorer la situation sanitaire et environnementale actuelle.

Le projet de modification simplifiée visant à autoriser en zone « N », **uniquement sur le site de l'actuelle station d'épuration**, les locaux techniques et industriels des administrations publiques, **il n'aura aucune incidence sur l'environnement et en particulier sur la forêt du Gâvre classée Natura 2000.**

Par ailleurs, les constructions seront autorisées **à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers, aux milieux naturels et aux paysages dans le respect notamment de la loi sur l'eau.**

4/ TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Afin de procéder à la correction du règlement s'appliquant sur la parcelle de la station d'épuration, le règlement de la zone « N » est ainsi modifié (*les modifications apportées apparaissent en rouge*) :

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N est une zone naturelle 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.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles à protéger.
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites, **en dehors de celles soumises à conditions particulières à l'article N 2.**

L'activité artisanale existante peut s'y maintenir.

- Le **secteur NI** correspond aux activités de sport, culture et loisirs de plein air.

- Le **secteur Nf** correspond au secteur forestier de la forêt domaniale.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions neuves, sauf cas prévus à l'article 2.
- 2) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 3) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable, sauf en **secteur NI**.
- 4) Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

En **secteur NI**, les constructions et installations non nécessaires aux activités de sport, culture et loisirs de plein air ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En **secteur Nf**, les constructions et installations non nécessaires à la gestion du domaine forestier et à l'accueil du public.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à destination de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées sur les emprises existantes de la station d'épuration communale « du Lac » à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers, aux milieux naturels et aux paysages dans le respect notamment de la loi sur l'eau.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie **ainsi que ceux complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N2**

En **secteurs N et Nh** :

- 1) **Dans le périmètre de protection sanitaire** des bâtiments agricoles en activité : l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités, sont autorisés à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Le changement de destination des bâtiments n'est pas autorisé.

- 2) **Hors du périmètre de protection sanitaire** des bâtiments agricoles en activité, l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités sont autorisés.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve:

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole
- que ce changement ne conduise pas à la création de plus d'un logement par bâtiment,
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
- que leur aspect extérieur soit conservé
- que l'assainissement soit réalisable

- 3) De plus, **en secteur Nh**, les annexes et dépendances sont autorisées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.

En **secteur NI**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités de sport, culture et loisirs de plein air.

En **secteur Nf** :

- 1) Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à la gestion du domaine forestier et à l'accueil du public.
- 2) Les démolitions des maisons forestières sont autorisées sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

Le reste du règlement de la zone « N » est sans changement.



Communauté de Communes de la Région de Blain
Commune de Le Gâvre
Département de Loire-Atlantique

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LE GAVRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3- Règlement modifié

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2005

Modification simplifiée n°3

Arrêté portant prescription de la modification simplifiée n°3 en date du 25 octobre 2021

Modalités de mise à disposition par délibération en date du 23 novembre 2021

Mise à disposition des éléments du dossier au public du mardi 4 janvier 2022 au vendredi 4 février 2022

Modification simplifiée approuvée le 23 février 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 23 février 2022

La Présidente

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022

Département de la Loire-Atlantique

Commune de

Le Gâvre

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°3

Pièce n°3 : Règlement

a) Règles

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 23/02/2022

La Présidente,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	Le 07.09.84		Le 05.12.86.
Révision n°1 / élaboration du PLU	Le 07.12.01	Le 03.11.04	Le 06.07.05
Révision simplifiée N° 3 Création d'un terrain de foot	Le 09.09.09		Le 03.02.10
Modification n°1	Le 05.10.2011	/	Le 07.03.2012
Modification n°2	/	/	Le 05.06.2013
Modification simplifiée n°3	Le 25.10.2021	/	Le 23.02.22

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Article 1 – Champ d’application territorial du plan.....	4
Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols.....	4
Article 3 – Division du territoire en zones	5
Article 4 – Adaptations mineures.....	5
Article 5 – Définitions	5
Article 6 – Densité.....	6
Article 7 – Bâtiments sinistrés	6
Article 8 – Installations et travaux divers	6
Article 9 – Ouvrages techniques spécifiques.....	7
Article 10 – Principe de réciprocité.....	7
Article 11 – Vestiges archéologiques	7
Article 12 – Espaces boisés classés	8
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	9
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser	17
Chapitre 1 : Règles applicables aux secteurs 1AU et 1AUe.....	19
Chapitre 2 : Règles applicables au secteur 1AUa	24
Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AU.....	28
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	30
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle.....	35
Titre 6 : Annexes.....	42
Emplacements réservés.....	43

Titre 1 : Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune du Gâvre

Article 2 – Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

a) Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme,

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21,

b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes,

c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (le permis de démolir est effectif sur toute la commune),
- des espaces soumis à une protection d'architecture,

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zone U"

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

b) La zone à urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

c) La zone agricole dite "zone A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondent à des secteurs de la commune, 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.

Article 4 – Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Définitions

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence telle que ~~le fil d'eau de la voie desservant~~ l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

– **Dépendance** : Construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise).

– **Annexe** : Construction **accollée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

Article 6 – Densité

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

Le COS en zone A et en zone N n'est pas réglementé.

Article 7 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

Article 8 – Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis soit à déclaration préalable, soit à autorisation

Article 9 – Ouvrages techniques spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

Article 10 – Principe de réciprocité

Article L. 111-3 du Code rural (dispositions en vigueur au 6 juillet 2005) :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Article 11 – Vestiges archéologiques

Le livre V du Code du patrimoine définit les règles applicables au patrimoine archéologique.

- Les articles L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine concernent les découvertes fortuites.

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Direction des Antiquités Historiques
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

- Les dispositions relatives à l'archéologie préventive sont présentées au titre II du livre V du Code du patrimoine.
- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §: « Les opérations d'aménagement, de construction 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 qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

Article 12 – Espaces boisés classés

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- Le **secteur UI** est destiné à l'accueil des activités sportives, de loisirs et d'hôtellerie.
- Le **secteur Ue** est destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- 2) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 3) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable.

De plus, dans les **secteurs Ua et Ub**, sont interdits :

- 4) L'édification de constructions destinées à abriter des installations incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- 5) Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Dans les **secteurs Ua et Ui**, en plus des règles générales, est interdit tout changement de destination en logements des pas de porte commerciaux existants.

Dans le **secteur Ue**, en plus des règles générales, sont interdits outre les changements de destination des locaux à vocation professionnelle ou artisanale toutes constructions et installations non liées aux activités artisanales, de bureau et d'entrepôt notamment :

- ❖ Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- ❖ Les installations et travaux divers sauf exceptions indiquées à l'article 2.

En **secteur Ui**, les constructions et installations non nécessaires aux activités de sport, de loisirs et d'hôtellerie sont interdites.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) L'édification, l'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre du Code de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 2) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 3) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 4) Les changements de destination sous réserve de ne pas abriter d'installations incompatibles avec l'habitat, sauf en **secteur Ue**.

De plus, en **secteur Ua** et sur les **bâtiments identifiés sur le document graphique**, les démolitions de bâtiments en pierre sont autorisées sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

En outre, en **secteur Ue**, est autorisée la création de logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- Qu'il soit implanté dans une bande comprise entre 5 et 50 m de profondeur depuis la rue du Chêne de la Messe et qu'il soit implanté en façade du bâtiment principal d'activité.
- qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité,
- qu'il ne soit pas édifié avant la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et auxquelles il se rattache.
- Et que la surface hors œuvre nette affectée au logement n'excède pas 90m² et 30% de l'emprise au sol de l'ensemble bâti.

En **secteur UI**, les logements sont autorisés sous réserve de constituer un logement de fonction indispensable au gardiennage des équipements.

Article U 3 - Voiries et accès

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 3) L'accès individuel direct sur les routes hors agglomération est soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements individuels aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) En **secteur Ua**, 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 ;

2) Dans les **secteurs Ub, Ue et Ui**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite des voies ouvertes à la circulation générale pour les garages et bâtiments d'activités et à 3 m minimum pour les habitations et autres constructions ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

3) Hors agglomérations, la distance entre l'implantation des bâtiments et l'axe des routes départementales ne pourra être inférieure :

- à 25 m pour les habitations et les activités,
- à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées dans cette marge, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En **secteurs Ua, Ub et Ui**, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En **secteur Ue**, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. L'implantation en limite séparative ne sera autorisée que sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

- 1) En **secteurs Ua et UI**, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.
- 2) En **secteur Ub**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie de l'îlot de propriété.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.
- 2) En **secteurs Ua et Ub**, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et des annexes accolées ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère). La hauteur des autres constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 3) En **secteur Ue**, la hauteur maximale de toutes les constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 4) En **secteur UI**, la hauteur maximale des constructions n'est pas limitée.
- 5) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 6) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- 7) En cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans le secteur, l'extension pourra avoir une hauteur au plus égale à celle du bâtiment auquel elle s'adosse.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) En **secteurs Ua et Ub** :
 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises ou matériau de tenue et d'aspect identique.
 - La pose de panneaux solaires et d'éoliennes à usage domestique est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.
 - En **secteur Ub**, des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux innovants ~~dès lors qu'elles s'insèrent de~~

Accusé de réception en préfecture
044-244400453-20220223-CC2022-02-03-DE
Date de réception préfecture : 25/02/2022

façon harmonieuse dans le milieu environnant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.

- 3) Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
 - **En façade sur rue**, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 m. Elles seront constituées soit par un mur bahut en pierre ou enduit de 0,80 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement, soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement (palis, murs de pierres sèches...).
 - **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.
- 4) Les annexes et dépendances ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune, tels que les matériaux de récupération.

Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction ;

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

- 2) Sont imposés un minimum de **2 places par logement** en **secteur Ua** et un minimum de **3 places par logement** en **secteur Ub**.

Pour les logements locatifs sociaux, un minimum d'1 place par logement est imposé.

Pour les opérations d'habitat collectif ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1,5 place par logement.

Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) En **secteur Ub**, 30 % de la surface totale d'une opération d'habitat groupé (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale) d'espaces verts, en espace d'agrément et planté d'arbres à haute tige répartis de façon homogène sur l'ensemble de l'opération ;
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre3:Dispositionsapplicablesàlazoneà urbaniser

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le schéma d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le schéma d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

- Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Le secteur 1AUa, zone urbaine à vocation d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le secteur 1AUe, zone urbaine à vocation d'activité dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Le secteur 2AU défini comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU.

Chapitre 1 : Règles applicables aux secteurs 1AU et 1AUe

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'ils ont été définis.
- 2) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- 3) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 4) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable.

De plus, dans les **secteurs 1AU**, sont interdits :

- 5) L'édification de constructions destinées à abriter des installations incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- 6) Les installations et travaux divers sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Dans le **secteur 1AUe**, en plus des règles générales, sont interdites toutes constructions et installations non liées aux activités artisanales, de bureau et d'entrepôt, notamment :

- 7) Les constructions à usage d'habitation y compris celles à usage de logement de fonction.
- 8) Les installations et travaux divers sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.
- 2) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- 3) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassins de rétention ou pour la création de réserves incendie.
- 4) Les lotissements et permis groupés sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement.

Article 1AU 3 - Voiries et accès

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

- 3) L'accès individuel direct sur les routes hors agglomération est soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

La réalisation des réseaux internes à chaque opération d'aménagement d'ensemble est à la charge de l'aménageur.

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements individuels aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Dans les **secteurs 1AU et 1AUe**, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite des voies ouvertes à la circulation générale pour les garages et bâtiments d'activités et à 3 m minimum pour les habitations et autres constructions ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

- 2) Hors agglomérations, la distance entre l'implantation des bâtiments et l'axe des routes départementales ne pourra être inférieure :
- à 25 m pour les habitations et les activités,
 - à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées dans cette marge, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En **secteur 1AU**, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En **secteur 1AUe**, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. L'implantation en limite séparative ne sera autorisée que sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

En **secteur 1AU**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie de l'îlot.

En **secteur 1AUe**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'îlot.

Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.
 - La hauteur maximale à l'égout du toit (ou à l'acrotère) des constructions et des annexes accolées ne peut excéder :
 - 7 m en **secteur 1AU**,
 - 10 m en **secteur 1AUe**.
- 2) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 3) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) En **secteur 1AU** :
 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises ou matériau de tenue et d'aspect identique.
 - La pose de panneaux solaires et d'éoliennes à usage domestique est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.
 - Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux innovants dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.
- 3) Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
 - **En façade**, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 0,80 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement, soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement (palis, murs de pierres sèches...).
 - **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.
- 4) Les annexes et dépendances doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune.

Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction ;
- 2) Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m ;
- 3) Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Est imposé un minimum de **3 places par logement**.

Pour les logements locatifs sociaux, un minimum de 2 places par logement est imposé.

Pour les opérations d'habitat collectif ou les permis groupés d'habitation, il est demandé 1,5 place par logement.

Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) 30 % de la surface totale d'une opération d'habitat groupé (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots dont 10% (de la surface totale) d'espaces verts, en espace d'agrément et planté d'arbres à haute tige répartis de façon homogène sur l'ensemble de l'opération ;
- 3) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 2 : Règles applicables au secteur 1AUa

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'ils ont été définis.
- 2) L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- 3) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 4) L'ouverture de campings et caravansings soumise à autorisation préalable.
- 5) Les constructions à usage industriel.
- 6) L'édification de constructions destinées à abriter des installations incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- 7) Les installations et travaux divers sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.
- 2) La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

Article 1AUa 3 - Voiries et accès

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

La réalisation des réseaux internes à chaque opération d'aménagement d'ensemble est à la charge de l'aménageur.

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Les raccordements individuels aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Article 1AUa 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite des voies ouvertes à la circulation générale pour les garages et bâtiments d'activités et à 3 m minimum pour les habitations et autres constructions ;

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

- 2) Hors agglomérations, la distance entre l'implantation des bâtiments et l'axe des routes départementales ne pourra être inférieure :

- à 25 m pour les habitations et les activités,
- à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées dans cette marge, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.
- 2) La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux + comble (le comble pouvant être aménagé), ou 2 niveaux + attique :
 - pour les toitures en pente : 6 m à l'égout et 9 m au faîtage maximum ;
 - pour les toitures terrasses : 9 m à l'acrotère maximum.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 4) La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) En **secteur 1AUa** :
 - Les toitures des constructions traditionnelles doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoises ou matériau de tenue et d'aspect identique.
 - La pose de panneaux solaires et d'éoliennes à usage domestique est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.
 - Des toitures différentes (terrasses, toitures présentant une courbure...) sont autorisées pour les projets architecturaux innovants dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le milieu environnant. Dans ce cas, des matériaux différents peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le milieu.
- 3) Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
 - **En façade**, les clôtures d'une hauteur maximale de 1,50 m seront constituées par un mur bahut en pierre ou enduit de 0,80 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement, soit par des matériaux de qualité s'intégrant dans l'environnement (palis, murs de pierres sèches...).
 - **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.
- 4) Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune.

Article 1AUa 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Est imposé un minimum de **3 places par logement**, aménagées sur la propriété (les garages comptant pour place).

Pour les logements locatifs sociaux, un minimum de 1 place par logement, aménagée sur la propriété, est imposé.

Pour les opérations groupées, en cas d'opération de plus de 5 logements : 1 place de stationnement supplémentaire en parking commun par tranche engagée de 3 logements.

Article 1AUa 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Le secteur à vocation d'espace vert identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sera aménagé en espace public ou collectif ouvert ;
- 2) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies inventoriées au titre de l'article L. 123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme sont protégées : les coupes et abattages y sont soumis à autorisation préalable, et sont subordonnés à la réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent.

Article 1AUa 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 3 : Règles applicables aux secteurs 2AU

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol de tout type soumises à autorisation sont interdites dans les secteurs 2AU, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique ou un concessionnaire, ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc...),
- les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

Article 2AU 3 - Voiries et accès

Sans objet

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions autorisées devront au minimum respecter les reculs des bâtiments existants par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à la sablière et jamais inférieure à 3 m.

Par ailleurs, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sans objet

Article 2AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Sans objet

Article 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet

Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.
- 2) Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) Les maisons d'habitation sont autorisées à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à proximité de celle-ci ;
- 2) Les activités de diversification réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant l'activité principale) sous réserve qu'elles soient réalisées dans des bâtiments existants ou, à défaut, dans des bâtiments légers démontables ayant une SHOB inférieure ou égale à 20 m² ;
- 3) Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).
- 4) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie.

Article A 3 - Voiries et accès

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 3) L'accès individuel direct sur les routes hors agglomération est soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, sous réserve de conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement individuel sur la parcelle liée à la construction.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En dehors des secteurs desservis par le réseau public d'assainissement, les constructions seront implantées sur un terrain permettant la réalisation d'un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite d'emprise publique.
- 2) Hors agglomérations, la distance entre l'implantation des bâtiments et l'axe des routes départementales ne pourra être inférieure :
 - à 25 m pour les habitations et les activités,
 - à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées dans cette marge, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- 3) À proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à au moins 100 m des stations d'épuration.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel.
- 2) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes accolées ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 3) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- 4) La hauteur maximale des constructions à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée ;
- 5) La hauteur des dépendances ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 3) Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble

- 4) La pose de panneaux solaires et d'éoliennes à usage domestique est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.

Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.
- 3) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La zone N est une zone naturelle 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.

Cette zone est divisée en quatre secteurs :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles à protéger.
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nh demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux.

Dans le but de préserver les secteurs agricoles ou naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites, en dehors de celles soumises à conditions particulières à l'article N 2.

L'activité artisanale existante peut s'y maintenir.

- Le **secteur NI** correspond aux activités de sport, culture et loisirs de plein air.
- Le **secteur Nf** correspond au secteur forestier de la forêt domaniale.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions neuves, sauf cas prévus à l'article 2.
- 2) L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- 3) L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable, sauf en **secteur NI**.
- 4) Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'urbanisme, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

En **secteur NI**, les constructions et installations non nécessaires aux activités de sport, culture et loisirs de plein air ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

En **secteur Nf**, les constructions et installations non nécessaires à la gestion du domaine forestier et à l'accueil du public.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à destination de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisées sur les emprises existantes de la station d'épuration communale « du Lac » à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement, à la préservation des sols agricoles et forestiers, aux milieux naturels et aux paysages dans le respect notamment de la loi sur l'eau.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ainsi que ceux complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à l'article N2.

En **secteurs N et Nh** :

- 1) **Dans le périmètre de protection sanitaire** des bâtiments agricoles en activité : l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités, sont autorisés à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
Le changement de destination des bâtiments n'est pas autorisé.
- 2) **Hors du périmètre de protection sanitaire** des bâtiments agricoles en activité, l'aménagement, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités sont autorisés.
Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve :
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole
 - que ce changement ne conduise pas à la création de plus d'un logement par bâtiment,
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
 - que leur aspect extérieur soit conservé
 - que l'assainissement soit réalisable
- 3) De plus, en **secteur Nh**, les annexes et dépendances sont autorisées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche.

En **secteur NI**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux activités de sport, culture et loisirs de plein air.

En secteur Nf :

- 1) Les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être nécessaires à la gestion du domaine forestier et à l'accueil du public.
- 2) Les démolitions des maisons forestières sont autorisées sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

Article N 3 - Voiries et accès

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 modifié du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.

- 2) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 3) L'accès individuel direct sur les routes hors agglomération est soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise sous réserve d'être conforme à la législation sanitaire en vigueur.

2 - Assainissement eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs d'assainissement collectif définis au zonage d'assainissement où le réseau collectif n'est pas encore réalisé, les constructions et installations doivent être assainies par un système non collectif permettant un raccordement ultérieur au réseau collectif.

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Réseaux électriques et de télécommunication.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les raccordements individuels aux réseaux électriques et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies. Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.
- 2) Hors agglomérations, la distance entre l'implantation des bâtiments et l'axe des routes départementales ne pourra être inférieure :
 - à 25 m pour les habitations et les activités,
 - à 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Cette interdiction ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes implantées dans cette marge, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

- 3) En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 164. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions de bâtiments existants, dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

- 1) La hauteur maximale de l'extension devra être identique à la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.
- 2) La hauteur maximale des annexes ne devra pas excéder 4 m.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- 2) Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 3) Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble
- 4) La pose de panneaux solaires et d'éoliennes à usage domestique est autorisée, nonobstant les dispositions précédentes.
- 5) Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
 - **En façade sur rue**, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,50 m. Elles seront constituées soit par un mur bahut en pierre ou enduit de 0,80 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement, soit par des matériaux de qualité répondant aux mêmes critères d'intégration paysagère (palis, murs de pierres sèches...).
 - **En limite séparative**, les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m par rapport au terrain naturel et enduites lorsqu'elles seront réalisées en béton.

Conformément à l'article 43 du Règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre 6 : Annexes

Emplacements réservés

Le PLU ne comporte pas d'emplacement réservé.