



PLU

Plan Local d'Urbanisme Commune de Férel

Modification simplifiée Dossier d'approbation

2 - Complément au rapport de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du 16 avril 2024,
Le Maire,
Nicolas Rivalan

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	02 février 2015	15 avril 2019	08 juillet 2020
Mise à jour des annexes du PLU			28 octobre 2021
Modification simplifiée n°1	03 octobre 2023	/	16 avril 2023

SOMMAIRE

LA COMMUNE DE FEREL.....	4
POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?	6
QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?	7
QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ?	8
<i>Consultation de l'autorité environnementale (cas par cas)</i>	8
EVOLUTION N°1 : CREER 2 SOUS-SECTEURS EN ZONE U.....	9
1.1 CREER UN SOUS-SECTEUR EN ZONE UA.....	9
<i>Pourquoi cette évolution ?</i>	9
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU</i>	9
1.2 CREER UN SOUS-SECTEUR EN ZONE UB	13
<i>Pourquoi cette évolution ?</i>	13
<i>Les évolutions concrètes proposées du PLU</i>	14
1.3 TABLEAU DES SURFACES A JOUR	17
EVOLUTION N°2 : APPORTER DES PRECISIONS ET DES CORRECTIONS AU REGLEMENT ECRIT	18
.....	18
2.1. AJUSTER LES DISPOSITIONS GENERALES	18
2.1.1 <i>Risque retrait – gonflement des argiles</i>	18
2.1.2 <i>Petit patrimoine et cours d'eau</i>	20
2.1.3 <i>Ancienne décharge.....</i>	24
2.1.4 <i>Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrains devant faire l'objet d'une division</i>	25
2.1.5 <i>Lexique.....</i>	26
2.1.6 <i>Annexes sanitaires</i>	27
2.1.7 <i>Implantation et hauteurs des constructions – cas de dérogations.....</i>	28
2.1.8 <i>Clôtures.....</i>	37
2.1.9 <i>Projet de construction durable et dispositif d'énergie renouvelable</i>	42
2.2. AJUSTER LE REGLEMENT ECRIT DES ZONES	44
2.2.1 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	44
2.2.2 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	47
2.2.3 <i>Hauteur des constructions en zone U.....</i>	52
2.2.4 <i>Annexes en zone A.....</i>	54
2.3. CORRIGER LES ERREURS ORTHOGRAPHIQUES OU DES OUBLIS	55
EVOLUTION 3 : MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU	56
3.1 ANNEXER LES SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS)	56
3.2 METTRE A JOUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)	57
EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT	58
ANNEXE N°1 : INFORMATIONS RELATIVES AU SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS)59	
ANNEXE N°2 : INFORMATIONS RELATIVES A LA SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE AC1	64

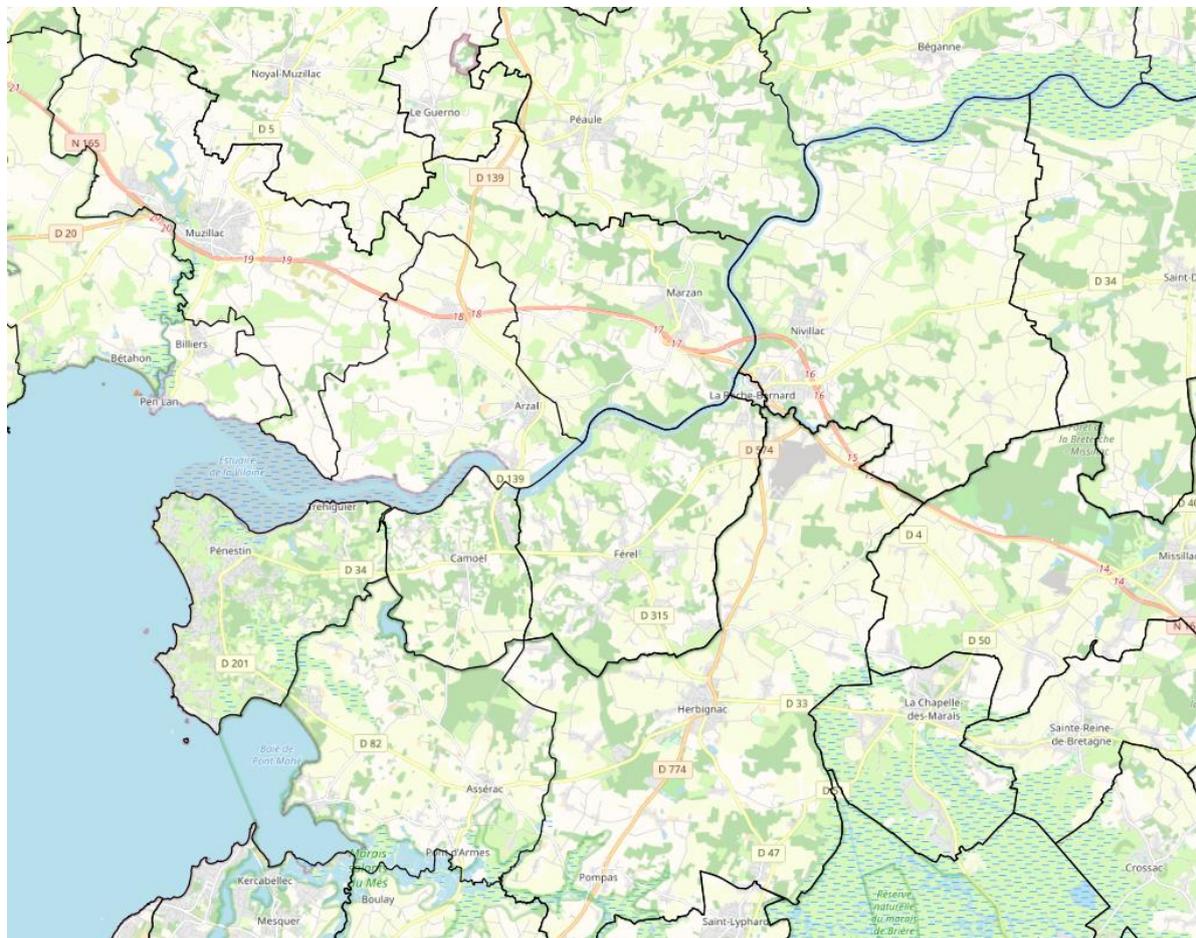
**ANNEXE N°3 : ARRETE PREFECTORAL DU PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE DE L'USINE
DU DREZET ET PLANS 67**

LA COMMUNE DE FEREL

Férel est située sur la rive gauche de la Vilaine, à 7 km au sud-ouest de La Roche-Bernard et 30 km au nord de Saint-Nazaire. Le marais de Brière se trouve à 8 km au sud-est (commune d'Herbignac).

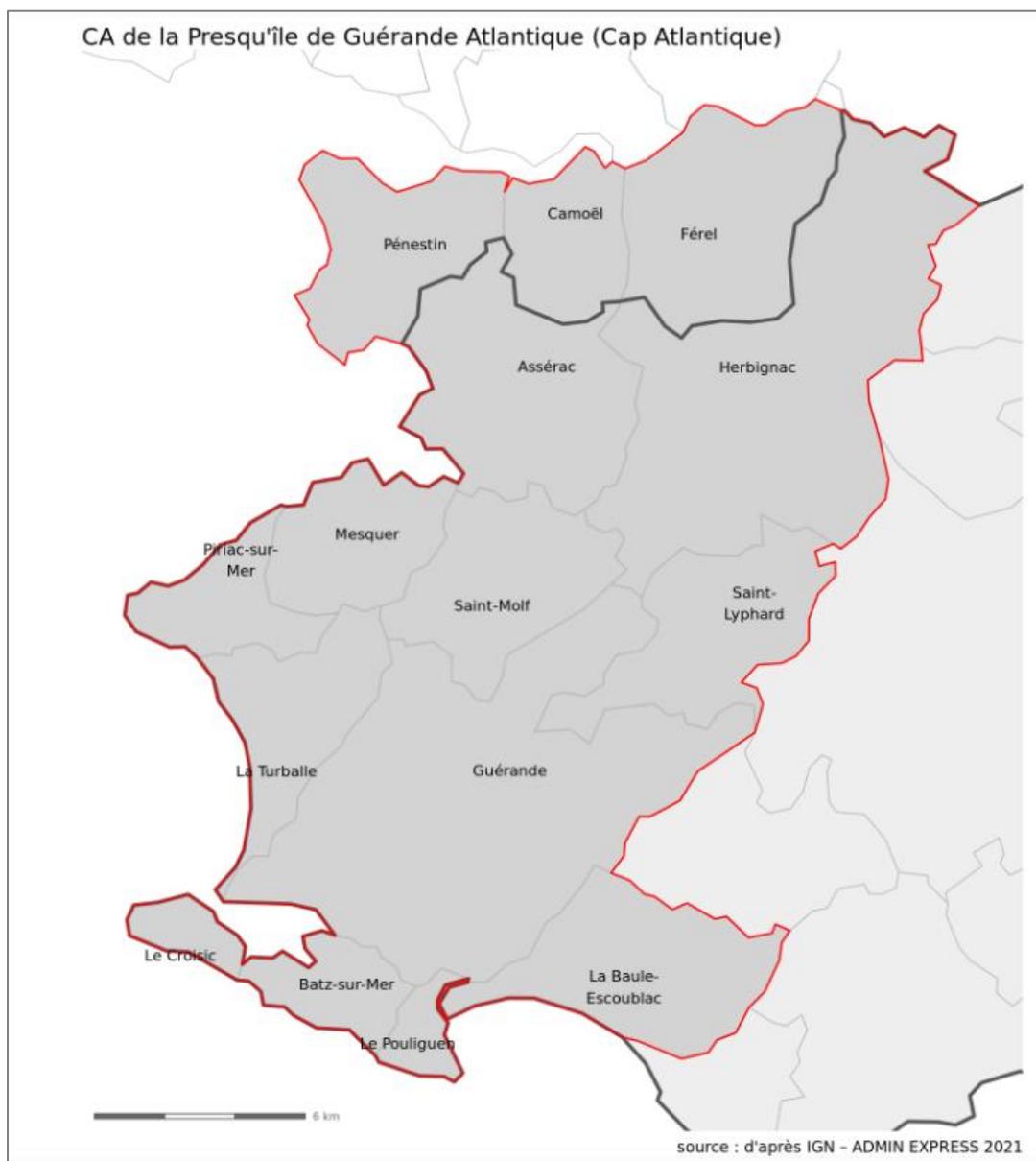
Les communes limitrophes sont Camoël, Arzal, Marzan et La Roche-Bernard en Morbihan, Herbignac en Loire-Atlantique.

Localisation Férel (source : Open Street Map)



Férel fait partie de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo.

La communauté d'agglomération est composée de 15 communes (Assérac, Batz-sur-Mer, Camoël, Férel, Guérande, Herbignac, La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Pouliguen, Mesquer, Pénéstin, Piriac-sur-Mer, Saint-Lyphard, Saint-Molf) et son territoire se situe à l'Ouest du Parc Régional Naturel de Brière.



Férel fait partie du périmètre du SCoT de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo qui a été approuvé le 29 mars 2018 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 22 septembre 2022.

POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire de Férel a été approuvé le **08 juillet 2020**. Il a fait l'objet d'une mise à jour en date du 22 septembre 2022 depuis.

La commune de Férel a décidé d'engager le 03/10/2023 par un arrêté municipal une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU ayant pour objet :

Evolution 1 : CREER 2 SOUS-SECTEURS EN ZONE U :	
	1.1 Créer un sous-secteur en zone Ua
	1.2 Créer un sous-secteur en zone Ub
Evolution 2 : APPORTER DES PRECISIONS ET DES CORRECTIONS AU REGLEMENT ECRIT :	
	2.1 Ajuster les Dispositions Générales : 2.1.1 Risque retrait – gonflement des argiles 2.1.2 Petit patrimoine et cours d'eau 2.1.3 Ancienne décharge 2.1.4 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrains devant faire l'objet d'une division 2.1.5 Lexique 2.1.6 Annexes sanitaires 2.1.7 Implantation et hauteurs des constructions – cas de dérogation 2.1.8 Clôtures 2.1.9 Projet de construction durable et dispositif d'énergie renouvelable
	2.2 Ajuster le règlement écrit des zones : 2.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 2.2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 2.2.3 Hauteur des constructions en zone U 2.2.4 Annexes en zone A
	3.3 Corriger des erreurs orthographiques ou des oublis
Evolution 3 : METTRE A JOUR LES ANNEXES DU PLU :	
	3.1 Annexer les secteurs d'information des sols (SIS)
	3.2 Mettre à jour les servitudes d'utilité publique (SUP)

QUEL EST LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE ?

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Férel relève de l'application des articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme reportés ci-dessous.

Article L153-45

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.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

QUELLE CONSULTATION INTEGREE A LA PROCEDURE ?

CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (CAS PAR CAS)

Au regard de L'article L122-4 du Code de l'environnement reporté ci-contre, et de l'analyse menée dans le cadre de cette procédure, il s'avère que la procédure de modification simplifiée n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

De fait, elle ne sera pas soumise à évaluation environnementale systématique mais à une **demande au cas par cas**. L'autorité environnementale sera consultée. Elle disposera de 2 mois pour donner son avis et jaugée de l'opportunité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ou pas.

Font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés. Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4.

Font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale :

Les plans et programmes mentionnés qui portent sur des territoires de faible superficie s'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Les plans et programmes, autres que ceux mentionnés précédemment, qui définissent le cadre dans lequel la mise en œuvre de projets pourra être autorisée si ces plans sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

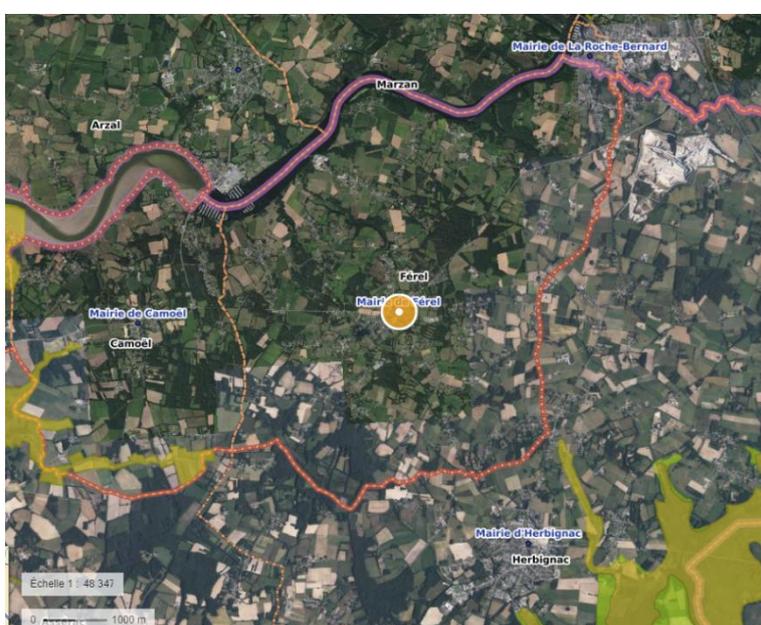
Les modifications des plans et programmes si elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale décide de soumettre un plan ou programme à évaluation environnementale après examen au cas par cas, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du plan ou programme.

Localisation des zones Natura 2000 les plus proches de Férel (en jaune et vert)

La commune de Férel ne comporte pas de zones Natura 2000. Les zones les plus proches sont situées :

- Une zone Natura 2000 Directive Habitat FR5200626 et Directive Oiseaux FR5212007 Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer
- Une zone Natura 2000 Directive Habitat FR5200623 Grande Brière et marais de Donges



EVOLUTION N°1 : CREER 2 SOUS-SECTEURS EN ZONE U

1.1 Créer un sous-secteur en zone Ua

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

Une étude urbaine est en cours sur le terrain de l'ancien EHPAD – l'opération de « l'Orée du Bourg ». Secteur qui est actuellement identifié en zone Ua dans le PLU.

La zone Ua correspond au **tissu urbain ancien du bourg** de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines.

Outre l'habitat, il est destiné à accueillir les équipements collectifs, les commerces et les activités qui contribuent à la vie des habitants de la commune, notamment en confortant l'attractivité des fonctions de centralités.

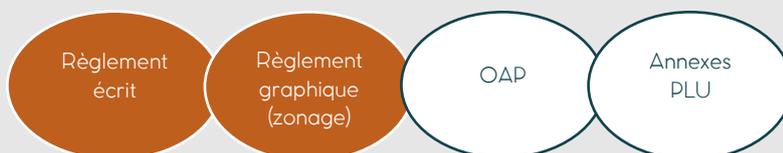
La délimitation du secteur Ua s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan des fonctions urbaines : ce secteur autorise la création de nouveaux commerces et intègre donc les établissements existants.
- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique de Férel. Les constructions y sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques. Le règlement écrit du PLU prévoit donc d'y imposer l'alignement des nouvelles constructions. C'est cette règle qui est visée dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU.

La collectivité souhaite **créer un sous-secteur en zone Ua appelé « Uab »** afin de prévoir des règles d'implantation par rapport au domaine public moins contraignantes davantage tournées vers la cohérence du projet urbain qui s'insèrera dans un espace en renouvellement urbain, notamment pour permettre la création des bandes végétalisées entre l'espace public et l'alignement du bâti.

LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 8 :

3. DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

3.1. Les Zones Urbaines (U)

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

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

- **Ua** : Zone urbaine correspondant au centre-bourg avec une densité d'habitat plus forte que sur le reste de la commune et accueillant en particulier les services publics et privés, les commerces et les équipements. **Elle comprend un sous-secteur Uab au sein duquel le futur projet urbain s'insèrera dans un espace de renouvellement urbain.**
- **Ub** : Zone urbaine correspondant au secteur périphérique de densité moindre, en continuité du centre-bourg et comprenant également les villages et hameaux de la Grée et des Pargo.
- **Ue** : Zone à vocation d'équipements sportifs et de loisirs,
- **Ui** : Zone urbaine à vocation économique, comprenant un secteur Uip correspondant à l'emprise du port sur le domaine public fluvial.

Evolution page 36 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Cette zone dispose des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles et de changements de destination.

Les secteurs délimités aux documents graphiques permettent de moduler la règle générale pour s'adapter aux enjeux et aux morphologies des quartiers.

La zone U comprend les secteurs suivants :

- **Ua et sous-secteur Uab** : secteurs du bourg (habitat dense, services publics et privés, commerces)
- **Ub** : secteur périphérique, à vocation principale d'habitat, urbanisation moins dense que le secteur Ua intégrant notamment les villages de La Grée et des Pargo
- **Ue** : secteur à vocation d'équipements sportifs et de loisirs
- **Ui** : secteur à vocation économique

Evolution page 37 :

Secteur Ua

CARACTERE DU SECTEUR Ua

Le secteur Ua correspond au tissu urbain ancien du bourg de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines. Outre l'habitat, il est destiné à accueillir des équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la commune, notamment en confortant l'attractivité des fonctions de centralités.

Il comprend un sous-secteur Uab au sein duquel le futur projet urbain s'insèrera dans un espace de renouvellement urbain.

Evolution page 39 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE Ua5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.1 L'implantation des constructions doit respecter l'article 5 des dispositions générales :

- a) Espaces boisés classés : recul de 10 m par rapport à la limite de l'espace boisé classé ;
- b) Arbres situés dans les haies inventoriées, arbres isolés et alignement d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : recul de 5 m.

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

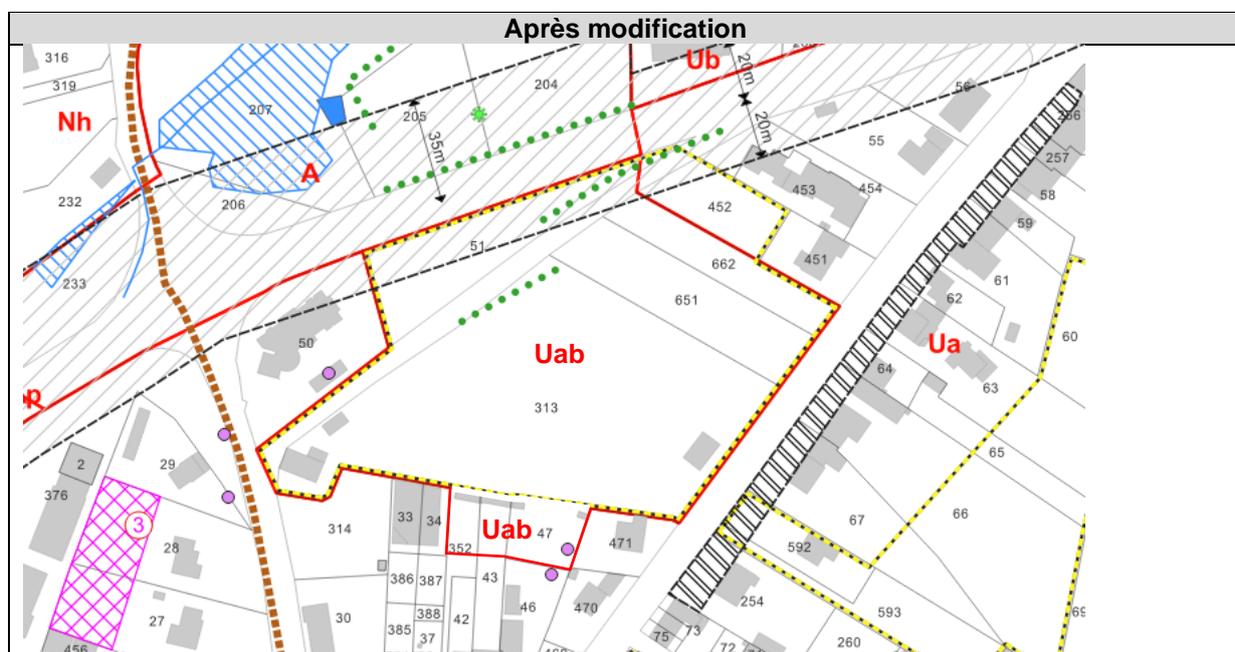
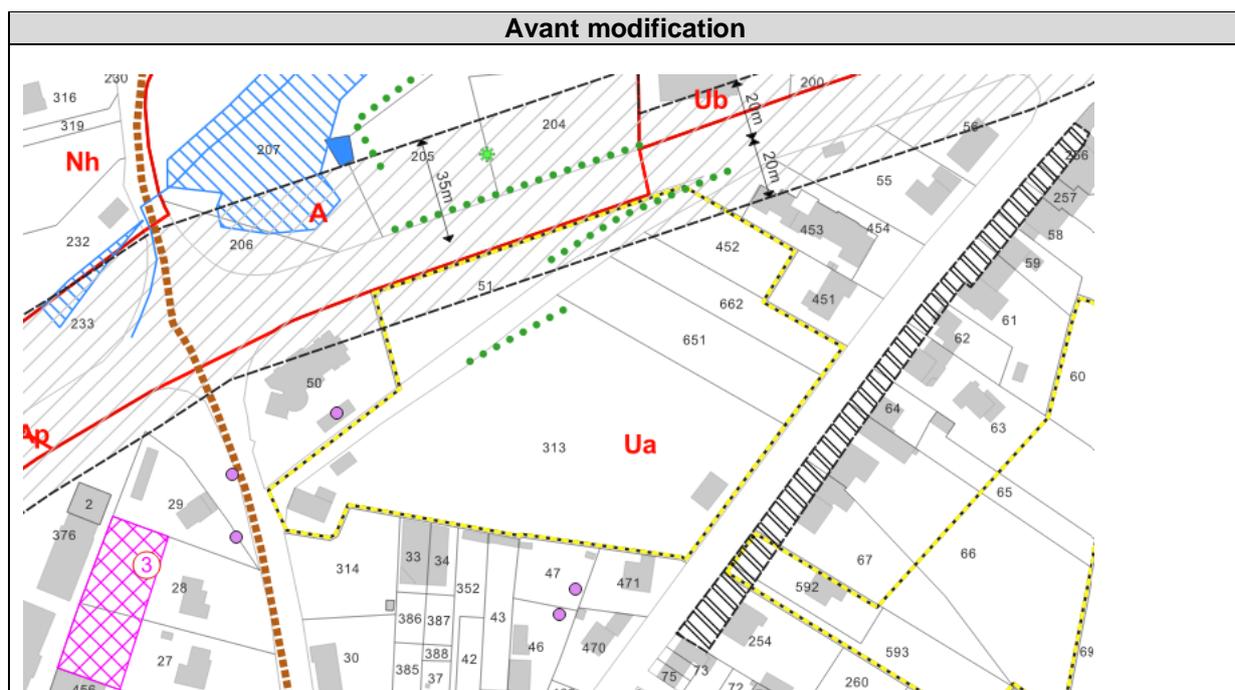
- a) Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :
 - Le long des RD : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Le long des autres voies : les constructions nouvelles seront implantées en limite d'emprise de la voie publique ou privée ou, en respectant la marge de recul reportée sur le règlement graphique le long de la rue du Pontois.
- b) Cette règle ne s'applique pas :
 - En sous-secteur Uab au sein duquel aucune marge de recul n'est imposée sauf dispositions graphiques contraires. Tout projet devra toutefois veiller à s'intégrer harmonieusement dans son environnement urbain et paysager.
 - Aux constructions implantées en second rang par rapport à la voie ;
 - Lorsque la continuité visuelle est assurée par les constructions existantes en façade sur voie ou par un traitement de la façade sur voie sous forme de mur, ou de porche.
- c) Dispositions particulières :

Dans la marge de recul reportée au règlement graphique qui concerne la rue du Pontois, sont uniquement autorisées :

 - les équipements d'intérêt collectif ;
 - les installations de type aire de stationnement.

(...)

Evolution du règlement graphique (zonage)



Ua avant = 164 881 m²

Uab avant = 0

Ua après = 150 402 m²

Uab après = 14 479 m²

Le périmètre de l'OAP est conservé et est inchangé.

Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP existante appelée « OAP Site de l'ancien EHPAD » est inchangée.

1.2 Créer un sous-secteur en zone Ub

POURQUOI CETTE EVOLUTION ?

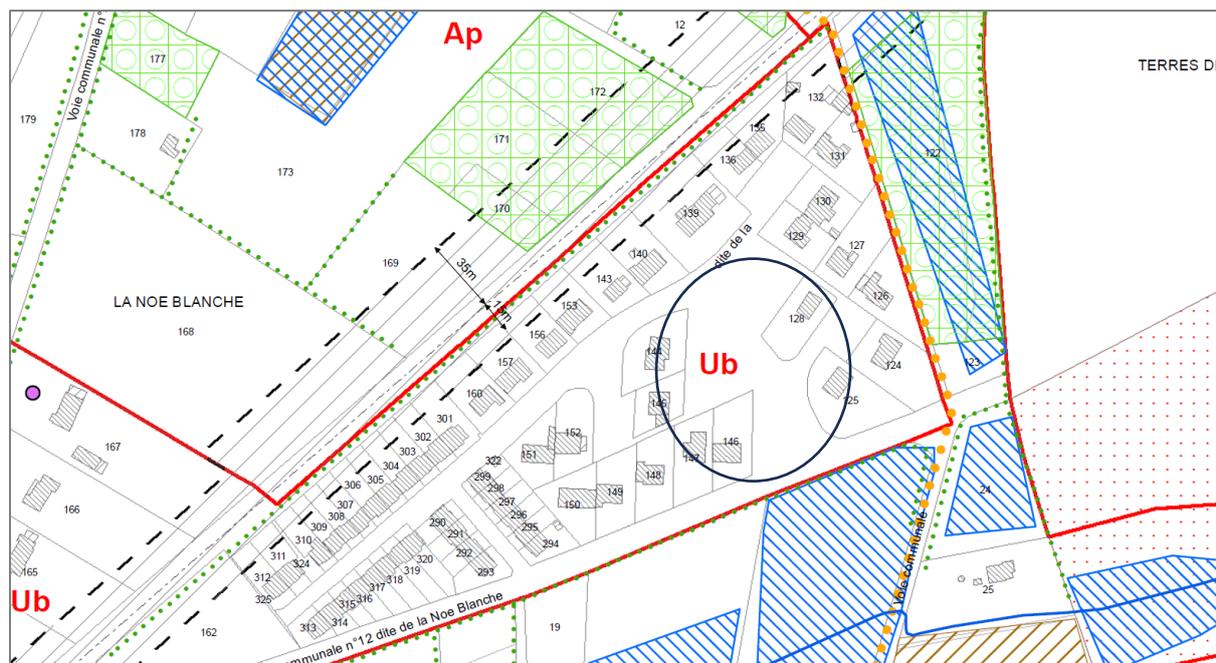
Une étude de réaménagement urbain a été engagée sur le secteur urbain de La NOE BLANCHE Nord afin de créer de nouveaux lots constructibles. Ce secteur est actuellement identifié en zone Ub dans le PLU.

Le secteur Ub correspond à la **zone urbaine périphérique moyennement dense** de la commune. C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat. Il s'agit d'y encourager le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs). Il se distingue du secteur Ua par le fait qu'il n'est pas possible d'y créer de nouveaux commerces. Toutefois, les commerces existants peuvent continuer d'évoluer dans une certaine mesure.

Le règlement écrit de la zone Ub impose un recul d'au moins 5 m des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques. C'est cette règle qui est visée dans le cadre de cette modification simplifiée du PLU.

La collectivité souhaite **créer un sous-secteur en zone Ub appelé « Ubb »** en lieu et place de l'opération de La NOE BLANCHE Nord afin d'y prévoir des règles d'implantation par rapport au domaine public moins contraignantes davantage tournées vers la cohérence du projet urbain qui s'insèrera dans un espace en densification, notamment pour permettre la création de 4 lots supplémentaires et ainsi faire preuve de davantage de sobriété foncière.

Localisation des 4 lots envisagés :



LES EVOLUTIONS CONCRETES PROPOSEES DU PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 8 :

3. DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

3.1. Les Zones Urbaines (U)

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

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

- **Ua** : Zone urbaine correspondant au centre-bourg avec une densité d'habitat plus forte que sur le reste de la commune et accueillant en particulier les services publics et privés, les commerces et les équipements.
- **Ub** : Zone urbaine correspondant au secteur périphérique de densité moindre, en continuité du centre-bourg et comprenant également les villages et hameaux de la Grée et des Pargo. **Elle comprend un sous-secteur Ubb au sein duquel le futur projet urbain s'insèrera dans un espace de densification.**
- **Ue** : Zone à vocation d'équipements sportifs et de loisirs,
- **Ui** : Zone urbaine à vocation économique, comprenant un secteur Uip correspondant à l'emprise du port sur le domaine public fluvial.

Evolution page 36 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé. Cette zone dispose des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles et de changements de destination.

Les secteurs délimités aux documents graphiques permettent de moduler la règle générale pour s'adapter aux enjeux et aux morphologies des quartiers.

La zone U comprend les secteurs suivants :

- **Ua**: secteur du bourg (habitat dense, services publics et privés, commerces)

- **Ub et sous-secteur Ubb**: secteurs périphériques, à vocation principale d'habitat, urbanisation moins dense que le secteur Ua intégrant notamment les villages de La Grée et des Pargo
- **Ue** : secteur à vocation d'équipements sportifs et de loisirs
- **Ui** : secteur à vocation économique

Evolution page 46 :

Secteur Ub

CARACTERE DU SECTEUR Ub

Le secteur Ub (**sous-secteur Ubb compris**) correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense de la commune.

C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat.

Il s'agit d'y encourager le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs).

Le secteur Ub comprend deux villages :

- Les Pargo intégrant Kervigné et Kerjubaud et la Grée intégrant la Ville Bleue, la Châtaignière, la Voute et Notre Dame où les enjeux environnementaux et paysagers justifient la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol distinct.

Evolution page 48 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE Ub5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.1. L'implantation des constructions doit respecter l'article 5 des dispositions générales qui prévoit les règles d'implantation particulières suivantes :

- a) Espaces boisés classés : recul de 10 m par rapport à la limite de l'espace boisé classé ;
- b) Arbres situés dans les haies inventoriées, arbres isolés et alignement d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : recul de 5 m.

5.2. Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

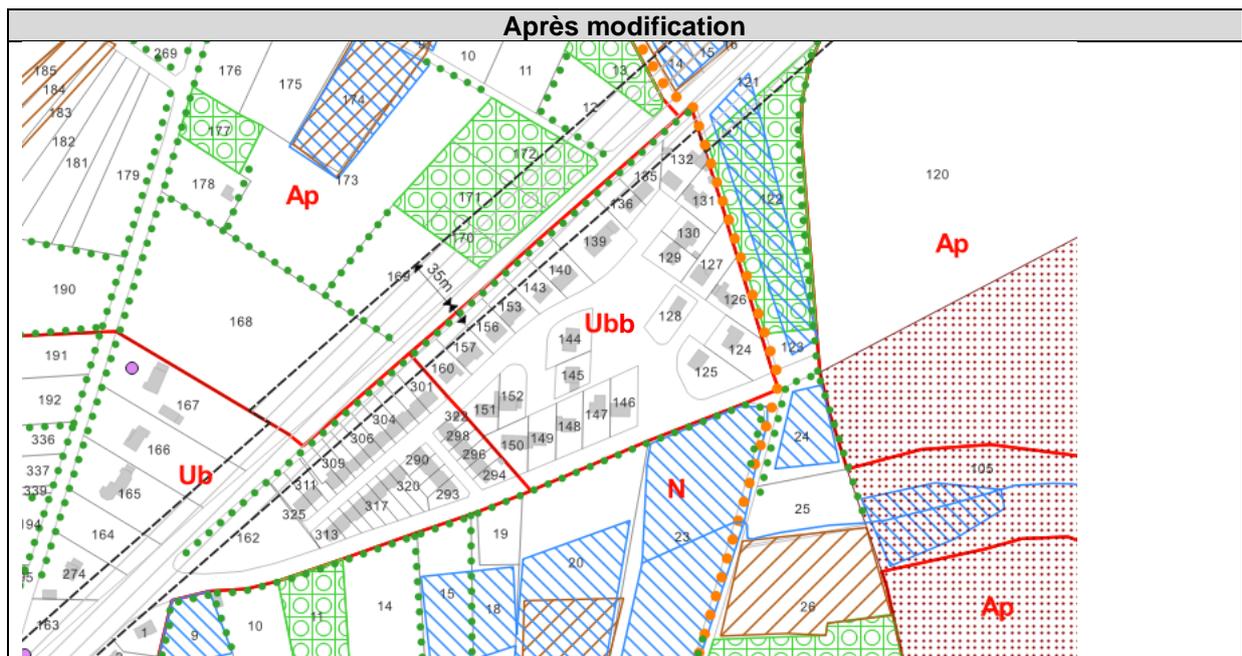
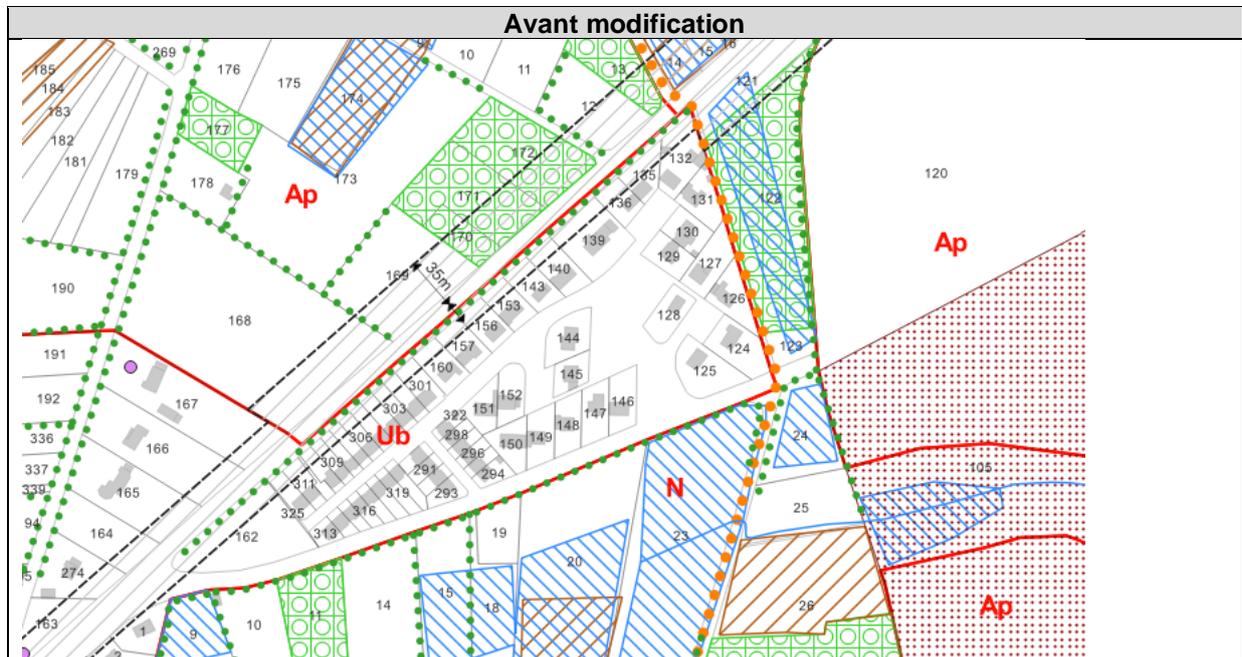
Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :

- Le long des RD : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée. **Cette règle ne s'applique pas en sous-secteur Ubb au sein duquel aucune marge de recul n'est imposée sauf dispositions graphiques contraires. Tout projet devra veiller à s'intégrer harmonieusement dans son environnement urbain et paysager.**

Toutefois, lorsque la construction nouvelle concerne une extension de bâtiment existant, en bon état, implanté dans la marge de recul, celle-ci peut conserver le recul de l'existant sans le réduire, sous réserve d'une insertion architecturale de qualité.

(...)

Evolution du règlement graphique (zonage)



Ub avant = 866 340 m²

Ubb avant = 0

Ub après = 834 270 m²

Ubb après = 32 070 m²

1.3 Tableau des surfaces à jour

PLU révisé approuvé le 08/07/2020		PLU avec modification simplifiée approuvée le 16/04/2024		
Zonage	Superficie (ha)	Zonage	Superficie (ha)	Evolution
U	122,4	U		0
Ua	16,5	Ua	15	-1,5
		Uab	1,5	+1,5
Ub	86,5	Ub	83,3	-3,2
		Ubb	3,2	+3,2
Ue	8,6	Ue	8,6	
Ui	4,7	Ui	4,7	
Uip	6,1	Uip	6,1	
AU	19,2	AU	19,2	0
1AU	1,7	1AU	1,7	
2AU	10,6	2AU	10,6	
2AUi	6,9	2AUi	6,9	
A	1753,3	A	1753,3	0
A	189	A	189	
Ap	1564,3	Ap	1564,3	
N	1061	N	1061	0
N	758,7	N	758,7	
Np	204,5	Np	204,5	
Nf	47,8	Nf	47,8	
Nh	14,4	Nh	14,4	
Ni	8	Ni	8	
NL	19,7	NL	19,7	
NLc1	3,9	NLc1	3,9	
NLc2	4,5	NLc2	4,5	
TOTAL	2956,6	TOTAL	2956,6	

EVOLUTION N°2 : APPORTER DES PRECISIONS ET DES CORRECTIONS AU REGLEMENT ECRIT

2.1. Ajuster les Dispositions Générales

2.1.1 RISQUE RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES

Pourquoi cette évolution ?

La collectivité souhaite faire évoluer les Dispositions Générales du règlement écrit du PLU concernant le risque « retrait-gonflement des argiles » (Article 4.18 des Dispositions Générales « La prise en compte de l'aléa retrait gonflement d'argile ») pour mieux informer les porteurs de projet.

Il s'agit de modifier le texte explicatif de ce risque et d'y associer une cartographie.

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 17 :

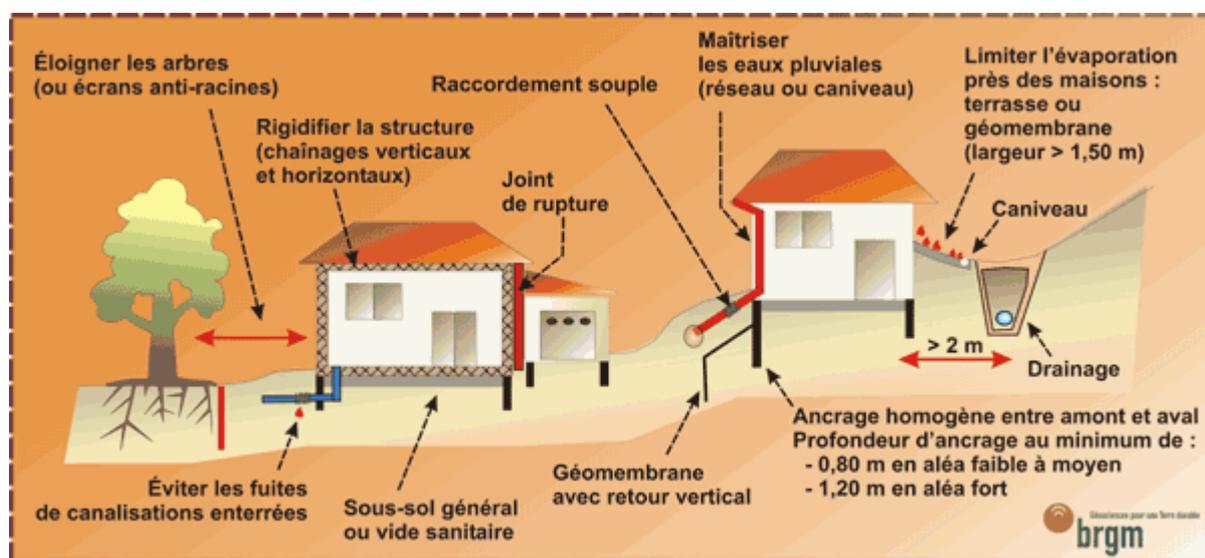
4.18. La prise en compte de l'aléa retrait gonflement d'argile

Le territoire est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles (aléa faible **ou moyen selon les secteurs**).

La carte de localisation des secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles est annexée au présent règlement (ANNEXE N°5).

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est un mouvement de terrain lent et continu. Par des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux, il entraîne des gonflements en période humide et des rétractations en période sèche. Ces variations de volume se traduisent par des mouvements différentiels de terrain et peuvent entraîner des désordres affectant le bâti. Ce phénomène peut être accru par d'évolution climatique et des périodes de sécheresse plus ou moins longues.

A titre informatif : Les dispositions préventives pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes figurant sur le schéma ci-dessous.



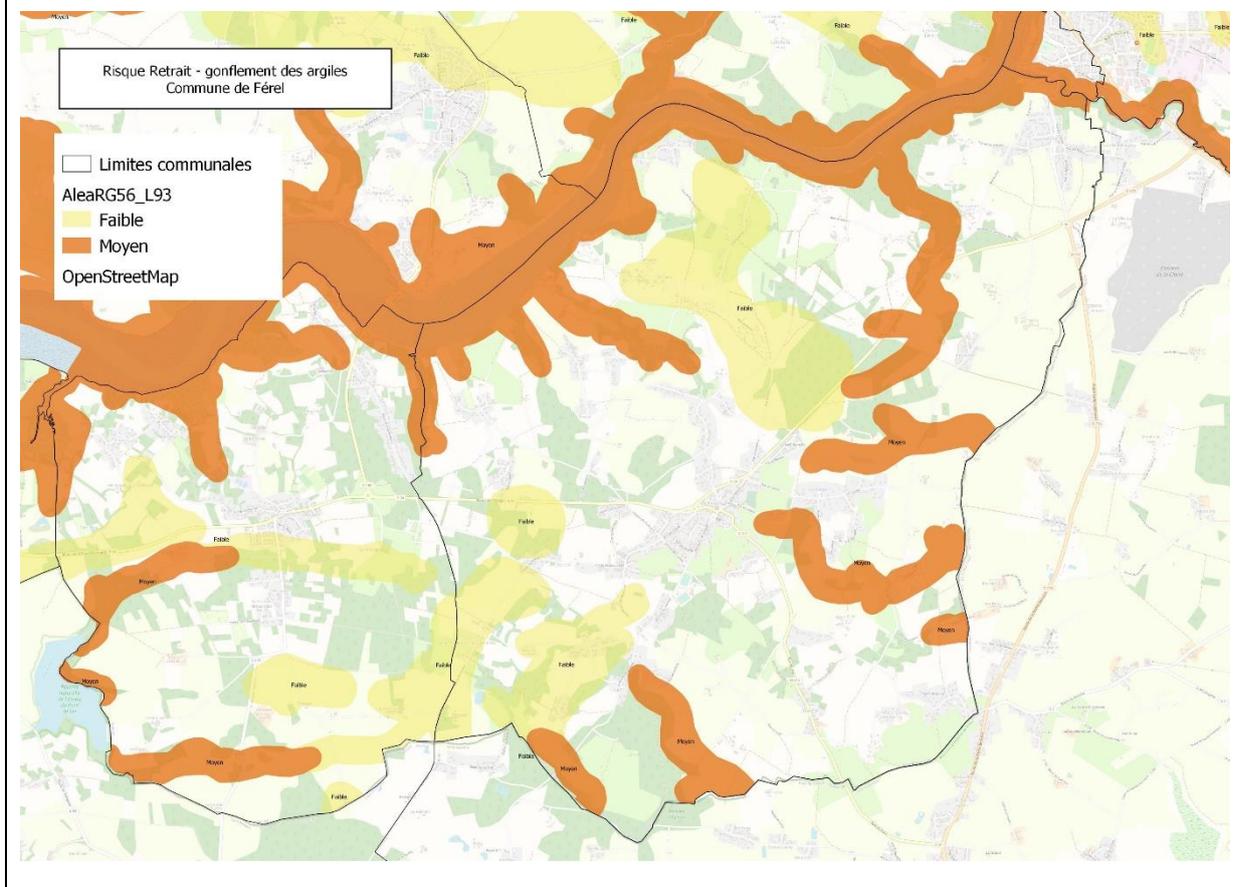
Afin de prendre en compte le risque, les mesures préventives sont les suivantes :

- Construction neuve : après étude de sol, réalisation de fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage ;
- Bâtiments existants et projets d'extension : maîtrise des rejets d'eau, contrôle de la végétation en évitant de planter trop près et en élaguant les arbres.

Evolution page 99 :

Ajout d'une ANNEXE N°5 :

ANNEXE N°5 : CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LE RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



2.1.2 PETIT PATRIMOINE ET COURS D'EAU

Pourquoi cette évolution ?

Concernant le petit patrimoine :

Le PLU actuel identifie le petit patrimoine à préserver sur le zonage. Il impose un recul des constructions de 15 mètres du petit patrimoine inventorié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme en zones A et N.

La collectivité souhaite que cette disposition soit intégrée dans les Dispositions Générales pour faciliter l'instruction. Il sera fait mention que ce recul pourra être réduit si le porteur de projet justifie dans le cadre de son projet de construction de la préservation du petit patrimoine concerné.

Concernant les cours d'eau :

Le PLU actuel identifie les cours d'eau au sein de zones A ou de zone N dont l'épaisseur et le périmètre varient. Il impose un recul des constructions de 35 mètres des cours d'eau inventoriés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seulement en zones A et N.

Certains cours d'eau longent des zones U et sont identifiés au sein de zones A ou N dont la largeur fait moins de 35 mètres. Dans ce cas, la protection du cours d'eau n'est pas assurée en zone U dans la mesure où aucune règle de recul des constructions n'y est imposée.

La collectivité souhaite rectifier cette erreur et assurer la préservation des cours d'eau dans les Dispositions générales du règlement écrit. Elle souhaite imposer un recul des constructions de 10 mètres des cours d'eau en zone U.

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après.

Evolution page 18 :

5.2. Petit patrimoine identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

La démolition des calvaires, croix, fontaines et fours à pain identifiés sur le règlement graphique est interdite. Seules les dispositions suivantes sont admises :

- En-dehors de leur entretien, leurs modifications sont soumises à Déclaration préalable ;
- Le déplacement des croix ou calvaires pourra être admis en un lieu compatible avec sa vocation et son histoire.

Les constructions nouvelles autorisées en zones A et N (et sous-secteurs), exceptées celles à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres du « petit patrimoine inventorié ».

Cette distance peut être réduite dans les cas suivants :

- Si le porteur de projet justifie que son projet tel que présenté justifie d'une préservation optimale du petit patrimoine concerné
- Dans le cas de constructions déjà existantes édifiés dans ces marges de recul, l'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'extension ou l'édification d'annexe peut être autorisé dans les marges de recul précitées sous réserve d'une insertion architecturale de qualité et de ne pas porter atteinte au petit patrimoine identifié ».

Evolution page 21 :

5.6. Cours d'eau

Les cours d'eau existants protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur le règlement graphique.

Les constructions nouvelles autorisées, exceptées celles à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent être implantées à une distance minimale :

- En zones A et N (et sous-secteurs) = 35 mètres du cours d'eau
- En zones U et AU (et sous-secteurs) = 10 mètres du cours d'eau

Le cours d'eau doit être maintenu en toute circonstance. Seuls les travaux d'entretien et de restauration des cours d'eau sont admis.

Sur les cours d'eau, on distingue deux types d'intervention : **l'entretien et les travaux.**

Dans un cours d'eau seuls les interventions répondant à la définition de l'entretien régulier peuvent s'effectuer sans dossier préalable.

Les travaux plus importants (par exemple un curage) relèvent d'une procédure réglementaire. Ils nécessitent la constitution d'un dossier spécifique et l'accord de la Police de l'Eau .

Le schéma suivant résume la réglementation applicable suivant le type d'opération sur cours d'eau :

Entretien	Travaux				
Actions légères	Seuil de déclaration	Travaux « simples » sur linéaire ≤ 10 m	Travaux plus complexes et/ou sur linéaire > 10 m	Seuil d'autorisation	Travaux plus importants (linéaire et/ou impact important)
Pas de déclaration ou autorisation requise		Déclaration obligatoire			Autorisation obligatoire
Respect des articles L.215-14 et R.215-2 du code de l'environnement Respect des bonnes pratiques (guides d'entretien)		Dossier de déclaration simplifié (formulaire + pièces)	Dossier de déclaration complet (étude d'incidence)	Dossier de demande d'autorisation (étude d'incidence) + Enquête publique	Respect des prescriptions générales et particulières

Impact potentiel croissant sur le milieu naturel
Importance croissante de l'étude à mener et du dossier à présenter

Les éléments d'information et les formulaires sont téléchargeables sur le lien suivant : <http://www.morbihan.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-developpement->

Evolution page 75 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE A5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

- a) Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :
- Le long des RD 774 et 574 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Le long des autres RD : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Constructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions ;

- b) ~~Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, exceptées celles à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent être implantées à une distance minimale :~~

- ~~• De 35 mètres des cours d'eau inventoriés au titre de l'article L151-23 ;~~
- ~~• De 15 mètres du « petit patrimoine inventorié » au titre de l'article L151-19.~~

~~Toutefois, l'aménagement, la reconstruction après sinistre l'extension des constructions existantes et les changements de destination pourront être autorisés.~~

~~Et notamment, lorsque la construction nouvelle concerne une extension ou une annexe de bâtiment existant, en bon état, implanté dans la marge de recul définie ci-dessus, celle-ci peut conserver le recul de l'existant sans le réduire, sous réserve d'une insertion architecturale de qualité.~~

Evolution page 87 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE N5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

- a) Les nouvelles constructions doivent respecter la marge de recul suivante :

- Le long des RD 774 et 574 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des autres RD : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Constructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

~~b) Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, excepté celles à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent être implantées à une distance minimale :~~

- ~~• De 35 mètres des cours d'eau inventoriés au titre de l'article L151-23 ;~~
- ~~• De 15 mètres du « petit patrimoine inventorié » au titre de l'article L151-19.~~

~~Toutefois, l'aménagement, la reconstruction après sinistre l'extension des constructions existantes et les changements de destination pourront être autorisés.~~

~~Et notamment, lorsque la construction nouvelle concerne une extension ou une annexe de bâtiment existant, en bon état, implanté dans la marge de recul définie ci-dessus, celle-ci peut conserver le recul de l'existant sans le réduire, sous réserve d'une insertion architecturale de qualité.~~

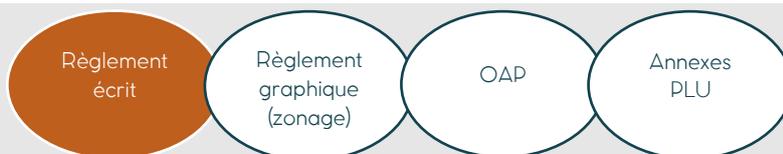
2.1.3 ANCIENNE DECHARGE

Pourquoi cette évolution ?

L'ancienne décharge identifiée au point 5.8. des Dispositions générales du règlement écrit est un SIS (Secteur d'Information sur les Sols). La collectivité souhaite le mentionner.

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

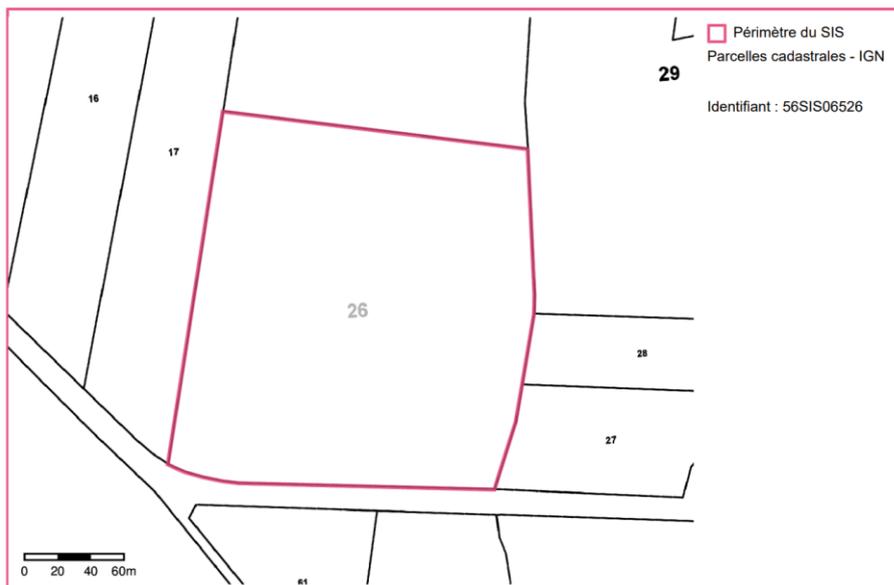
Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 22 :

5.8. Ancienne décharge

L'ancienne décharge et carrière de Quelnet est repérée avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Tout exhaussement et affouillement sont conditionnés par une étude de dépollution du site.

Le site de l'ancienne décharge est identifié en « Secteur d'Information sur les Sols » (SIS) selon l'identifiant 56SIS06526 dont le périmètre est reporté ci-dessous. L'arrêté préfectoral du 30 novembre 2018 portant la localisation de SIS sur les communes bretonnes de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo est annexé au PLU.



2.1.4 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAINS DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION

Pourquoi cette évolution ?

La collectivité souhaite ajouter à l'article 5.11 des Dispositions Générales « Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrains devant faire l'objet d'une division » que le règlement s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme et que les règles de chaque zone s'appliquent bien lot par lot.

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées **en rouge** ci-après.

Evolution page 23 :

5.11 Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrains devant faire l'objet d'une division

La collectivité s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme reporté ci-dessous. Les règles de chaque zone s'appliquent donc lot par lot.

Article R 151-21 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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

Article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3^{ème} alinéa :

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

~~En conséquence, l'ensemble de ces dispositions s'applique à l'intérieur de l'assiette des opérations d'aménagement et de constructions (permis d'aménager, permis de construire pour groupe d'habitations...).~~

2.1.5 LEXIQUE

Pourquoi cette évolution ?

La collectivité souhaite **modifier la définition de l'annexe** en ce qu'elle comporte un contre-sens actuellement. La définition actuelle la décrit comme une construction secondaire implantée selon un éloignement restreint de la construction principale, mais elle dit aussi que l'annexe entretient un « lien fonctionnel » avec cette dernière. Cette formulation peut être contradictoire. Afin de lever le doute, il convient de reprendre la définition exacte du lexique national de l'urbanisation qui précise qu'une annexe peut être « accolée ou non ».

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées **en rouge** ci-après.

Evolution page 31 :



Attention l'article du PLU ci-dessous concernant le lexique est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

11. LEXIQUE

ANNEXE (CF. LEXIQUE NATIONAL) : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. ~~L'annexe à la construction principale~~ Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel ~~avec la construction principale~~, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2.1.6 ANNEXES SANITAIRES

Pourquoi cette évolution ?

La collectivité souhaite que les dispositions générales du règlement écrit indiquent l'existence des annexes sanitaires qui peuvent comporter des plans de zonage par exemple relatifs aux eaux usées, eaux pluviales, ... et donc des préconisations et des recommandations à destination des porteurs de projet.

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées ~~en noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 17 : Ajout d'un article 4.19. dans les Dispositions Générales « La prise en compte des annexes sanitaires »

4.19. LA PRISE EN COMPTE DES ANNEXES SANITAIRES

Tout projet d'urbanisme devra se conformer aux préconisations des annexes sanitaires du PLU relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

2.1.7 IMPLANTATION ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS – CAS DE DEROGATIONS

Pourquoi cette évolution ?

La collectivité souhaite lister et regrouper dans les Dispositions Générales les cas de dérogations aux règles d'implantation et de hauteurs des constructions en toutes zones (sauf Ue) afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation.

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 17 : Ajout d'un article 4.20. dans les Dispositions Générales « Les cas de dérogations aux règles d'implantation et de hauteur des constructions »

4.20. LES CAS DE REGLES DIFFERENTES AUX REGLES D'IMPLANTATION ET DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones sauf en zone Ue :

Règles différentes d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- a) Afin de prendre en compte l'implantation des constructions environnantes (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.

- b) Afin de prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies et emprises publiques, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
- c) Afin de prendre en compte le patrimoine bâti et le patrimoine végétal existant (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage).
- d) En cas de construction à l'alignement imposé, des décrochés de façades et un recul peuvent être autorisés pour favoriser la végétalisation du pied d'immeuble, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent.
- e) Pour les constructions, extensions, réhabilitations relevant de la sous-destination «équipements d'intérêt collectif et services publics», pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- f) Lorsque le projet est établi "en deuxième rideau" ou « deuxième rang »

Règles différentes d'implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- a) Afin de prendre en compte l'implantation des constructions environnantes (de la portion de rue, ou de l'îlot, ou du quartier) pour que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- b) Afin de prendre en compte le patrimoine bâti et le patrimoine végétal existant (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le règlement graphique).
- c) Pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Règles différentes aux règles de hauteur :

Des règles alternatives peuvent être prévues :

- a) Pour l'extension de bâtiments destinés à accueillir un (ou des) équipement(s) d'intérêt collectif et services publics dont les hauteurs sont supérieures à celles figurant dans le règlement de la zone.
- b) Dans les cas suivants, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, il est possible de déroger aux règles de hauteur édictées au sein de chaque zone :
 - Pour des raisons architecturales, notamment en vue d'harmoniser les hauteurs au plan vertical ou au point le plus haut (ou faîtage) avec celles des constructions voisines
 - En cas de reconstruction après sinistre ou démolition volontaire si une hauteur différente des constructions voisines a déjà été autorisée
 - Pour adaptation mineure et seulement dans les secteurs urbanisés (U) : peuvent être édifiés en dehors du gabarit, des ouvrages indispensables et de faible emprise.

Evolution pages 38 et 39 :



Attention les articles du PLU ci-dessous sont également concernés par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE Ua4: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale n'est pas règlementée ;
- b) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m ;
- c) Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.
- ~~d) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines ;~~
- ~~e) La hauteur des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.~~

ARTICLE Ua5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.1 L'implantation des constructions doit respecter l'article 5 des dispositions générales :

- a) Espaces boisés classés : recul de 10 m par rapport à la limite de l'espace boisé classé ;
- b) Arbres situés dans les haies inventoriées, arbres isolés et alignement d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : recul de 5 m.

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

- a) Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :
 - Le long des RD : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Le long des autres voies : les constructions nouvelles seront implantées en limite d'emprise de la voie publique ou privée ou, en respectant la marge de recul reportée sur le règlement graphique le long de la rue du Pontois.
- b) Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.
- ~~b) Cette règle ne s'applique pas :
 - a. Aux constructions implantées en second rang par rapport à la voie ;~~

b. ~~Lorsque la continuité visuelle est assurée par les constructions existantes en façade sur voie ou par un traitement de la façade sur voie sous forme de mur, ou de porche.~~

c) Dispositions particulières :

Dans la marge de recul reportée au règlement graphique qui concerne la rue du Pontois, sont uniquement autorisées :

- les équipements d'intérêt collectif ;
- les installations de type aire de stationnement.

5.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

Sous réserve des dispositions de l'article Ua4, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

Evolution page 48 :



Attention les articles du PLU ci-dessous sont également concernés par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE Ub4: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur ne devra pas excéder :
- Egout : 6 m
 - Faitage : 11 m
 - Acrotère 9 m
- b) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m ;
- c) La hauteur maximale des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 11m.
- d) Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE Ub5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.1 L'implantation des constructions doit respecter l'article 5 des dispositions générales qui prévoit les règles d'implantation particulières suivantes :

- a) Espaces boisés classés : recul de 10 m par rapport à la limite de l'espace boisé classé ;
- b) Arbres situés dans les haies inventoriées, arbres isolés et alignement d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : recul de 5 m.

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :

- Le long des RD : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

~~Toutefois, lorsque la construction nouvelle concerne une extension de bâtiment existant, en bon état, implanté dans la marge de recul, celle-ci peut conserver le recul de l'existant sans le réduire, sous réserve d'une insertion architecturale de qualité.~~

5.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

Sous réserve des dispositions de l'article Ub4, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

Evolution page 62 :



Attention les articles du PLU ci-dessous sont également concernés par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE Ui4: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

4.1 En zone Ui

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage de la construction. Les ouvrages techniques en superstructures ne sont pas soumis à cette règle à condition de faire l'objet d'un traitement architectural visant à limiter leurs impacts visuels.

Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

4.2 En secteur Uip

Non réglementé.

ARTICLE Ui5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.1 L'implantation des constructions doit respecter l'article 5 des dispositions générales qui prévoit les règles d'implantation particulières suivantes :

- a) Espaces boisés classés : recul de 10 m par rapport à la limite de l'espace boisé classé ;
- b) Arbres situés dans les haies inventoriées, arbres isolés et alignement d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : recul de 5 m.

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

- a) Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul de 20 m minimum vis-à-vis de l'axe de la RD 574 et de la RD 774 ;
- b) Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 6 m minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- ~~c) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée ;~~
- d) L'utilisation de ce retrait en espace d'exposition de matériels ou de produits est interdite. Y sont cependant autorisées la réalisation d'une rampe PMR et l'implantation d'une signalétique d'entreprise.
- e) **Règles différentes possibles** : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

5.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sous réserve du respect des dispositions de l'article Ui 4, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- b. Soit en limite séparative ;
- c. Soit avec un retrait minimum de 6 m des limites séparatives.

Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.



Attention les articles du PLU ci-dessous sont également concernés par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE A4 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) La hauteur des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et celle des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas règlementée.
- b) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur ne devra pas excéder :
 - Egout : 6 m
 - Faitage : 11 m
 - Acrotère 9 m
- c) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m.
- d) La hauteur des constructions annexes aux habitations existantes, autorisées en zone A, ne doit pas excéder 3.50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 4 m maximum au point le plus haut lorsque la toiture de ladite construction est monopente.
- e) **Règles différentes possibles** : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

ARTICLE A5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.1. L'implantation des constructions doit respecter l'article 5 des dispositions générales qui prévoit les règles d'implantation particulières suivantes :

- a) Espaces boisés classés : recul de 10 m par rapport à la limite de l'espace boisé classé ;
- b) Arbres situés dans les haies inventoriées, arbres isolés et alignement d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : recul de 5 m.

5.2. Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

- a) Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :
 - Le long des RD 774 et 574 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Le long des autres RD : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Constructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions ;

c) Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, exceptées celles à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent être implantées à une distance minimale :

- De 35 mètres des cours d'eau inventoriés au titre de l'article L151-23 ;
- De 15 mètres du « petit patrimoine inventorié » au titre de l'article L151-19.

~~Toutefois, l'aménagement, la reconstruction après sinistre l'extension des constructions existantes et les changements de destination pourront être autorisés.~~

~~Et notamment, lorsque la construction nouvelle concerne une extension ou une annexe de bâtiment existant, en bon état, implanté dans la marge de recul définie ci-dessus, celle-ci peut conserver le recul de l'existant sans le réduire, sous réserve d'une insertion architecturale de qualité.~~

d) **Règles différentes possibles** : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

5.3. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Sous réserve du respect des dispositions de l'article A4, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait minimum de 3 m des limites séparatives.

Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

Evolution pages 86 et 87 :



Attention les articles du PLU ci-dessous sont également concernés par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE N4 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

La hauteur des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée, sous réserve d'une démarche d'intégration forte.

En zone N et dans les secteurs Np et Nh :

- a) La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas règlementée.
- b) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur ne devra pas excéder :
 - Egout : 6 m
 - Faitage : 11 m

▪ Acrotère 9 m

- c) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m ;
- d) La hauteur des constructions annexes aux habitations existantes, autorisées en zone N, ne doit pas excéder 3.50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 4 m maximum au point le plus haut lorsque la toiture de ladite construction est monopente.
- e) **Règles différentes possibles** : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

En secteur Ni :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14 m à l'égout ou à l'acrotère. Toutefois, pour des raisons techniques ou de process, une hauteur supérieure pourra être admise ;

En secteur NL :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3.50 m à l'égout ou à l'acrotère ;

En sous-secteur NLc1 :

- a) La hauteur des constructions nouvelles et des extensions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes ;
- b) La hauteur des HLL ne doit pas excéder 4 m à l'égout ou à l'acrotère.

En sous-secteur NLc2 :

- a) La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- b) La hauteur des HLL ne doit pas excéder 4 m à l'égout ou à l'acrotère.

ARTICLE N5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.1 L'implantation des constructions doit respecter l'article 5 des dispositions générales qui prévoit les règles d'implantation particulières suivantes :

- a) Espaces boisés classés : recul de 10 m par rapport à la limite de l'espace boisé classé ;
- b) Arbres situés dans les haies inventoriées, arbres isolés et alignement d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : recul de 5 m.

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

- a) Les nouvelles constructions doivent respecter la marge de recul suivante :
 - Le long des RD 774 et 574 : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Le long des autres RD : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Constructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

b) Les constructions nouvelles autorisées dans la zone, excepté celles à destination des équipements d'intérêt collectif et services publics, doivent être implantées à une distance minimale :

- De 35 mètres des cours d'eau inventoriés au titre de l'article L151-23 ;
- De 15 mètres du « petit patrimoine inventorié » au titre de l'article L151-19.

c) Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

~~Toutefois, l'aménagement, la reconstruction après sinistre l'extension des constructions existantes et les changements de destination pourront être autorisés.~~

~~Et notamment, lorsque la construction nouvelle concerne une extension ou une annexe de bâtiment existant, en bon état, implanté dans la marge de recul définie ci-dessus, celle-ci peut conserver le recul de l'existant sans le réduire, sous réserve d'une insertion architecturale de qualité.~~

5.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent s'implanter au-delà de la bande de recul de 3 m des limites séparatives.

Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

2.1.8 CLOTURES

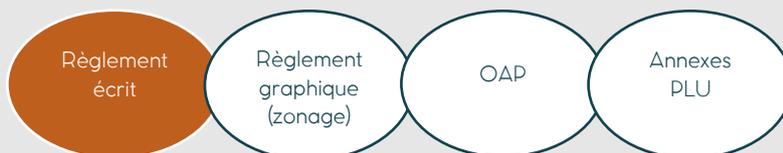
Pourquoi cette évolution ?

La collectivité souhaite **assouplir et harmoniser les règles relatives aux clôtures** qui lui paraissent restrictives et non adaptées au territoire et aux innovations techniques.

Comme cela concernera toutes les zones (sauf Ue), elle souhaite ajouter un article aux Dispositions Générales qui sera dédié aux clôtures. Cet article sera localisé avant le Lexique (le lexique est actuellement à l'article 11 des Dispositions Générales. Il sera donc renuméroté à l'article 12).

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 30 : Ajout d'un article 11 dans les Dispositions Générales « Clôtures ». L'article 11 « LEXIQUE » devient donc l'article 12.

11. CLOTURES

Par délibération du Conseil Municipal du 28/09/2007, l'édification de clôtures est soumise à **autorisation** (dépôt d'une **déclaration préalable** en mairie).

Les murets de pierre d'au moins 2 m de longueur doivent être préservés.

Les clôtures constituées de matériaux destinés à être enduits mais qui ne sont pas enduits sont interdites.

Les clôtures qui nécessitent des fondations sont interdites à moins de 5 m par rapport aux arbres situés dans les haies inventoriées, aux arbres isolés et aux alignements d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Règles relatives à l'édification des clôtures :



	Limite bleue ci-contre : En limite de voie(s) et emprise(s) publique(s)	Limite jaune ci-contre : En limite(s) séparative(s)
(1) Hauteur autorisée à partir du terrain naturel pour des matériaux pleins .	1 m	2m
(2) Hauteur autorisée à partir du terrain naturel pour des matériaux ajourés .	2 m	2m
Hauteur maximale de la clôture (parties pleine (1) et ajourée (2) cumulées).	2 m	2m
Utilisation du végétal pour la clôture ou le doublage de la clôture.	Recommandée	Exigée en limite d'une zone A ou N

Des dispositifs et des hauteurs de clôtures (1) et (2) différentes **peuvent être autorisées ou imposées** pour des motifs liés à la nature des matériaux, à la présence de clôtures contiguës existantes et de hauteurs supérieures ou pour des raisons historiques, patrimoniales, écologiques ou de sécurité notamment pour les équipements d'intérêt collectif et les services accueillant du public. Dans un souci d'harmonie et de qualité d'ensemble, l'aspect et les matériaux de clôtures tiennent compte :

- de la construction principale.
- des clôtures qualitatives avoisinantes à l'échelle de la rue.

Des exceptions à des dispositions peuvent être admises **en zone Ue** en accord avec le service instructeur.

12. LEXIQUE

(...)

Evolution page 40 :

ARTICLE Ua6 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

(...)

b) Clôture :

Se reporter à l'article 11. « Clôtures » des Dispositions Générales du présent règlement écrit.

~~Les clôtures nouvelles doivent être composées en harmonie (hauteur, teintes et modénatures) avec les constructions et les clôtures riveraines. Les dispositions suivantes s'appliquent suivant l'implantation de la clôture :~~

~~Constitution des clôtures implantées en limite de l'espace public :~~

~~– Soit de murs à l'ancienne ;~~

~~– Soit d'une murette d'une hauteur maximale de 1.00 m éventuellement surmontée d'une grille ou d'une lice et pouvant être doublée d'une haie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1.50 m.~~

~~Constitution des clôtures implantées sur limites séparatives :~~

~~– Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage ;~~

~~– Soit par des murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces, ou en matériaux composites traités dans la masse ;~~

~~La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2.00 m.~~

~~Constitution des clôtures implantées sur limites séparatives communes avec les limites des zones A et N :~~

~~– Haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage~~

~~Les clôtures qui nécessitent des fondations sont interdites à moins de 5 m par rapport aux arbres situés dans les haies inventoriées, aux arbres isolés et aux alignements d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;~~

Evolution page 49 :

ARTICLE Ub6 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

(...)

b) Clôture :

Se reporter à l'article 11. « Clôtures » des Dispositions Générales du présent règlement écrit.

~~Les clôtures nouvelles doivent être composées en harmonie (hauteur, teintes et modénatures) avec les constructions et les clôtures riveraines. Les dispositions suivantes s'appliquent suivant l'implantation de la clôture :~~

~~Constitution des clôtures implantées en limite de l'espace public :~~

~~– Soit de murs à l'ancienne ;~~

~~– Soit d'une murette d'une hauteur maximale de 1.00 m éventuellement surmontée d'une grille ou d'une lice et pouvant être doublée d'une haie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1.50 m.~~

Constitution des clôtures implantées sur limites séparatives :

~~– Soit par des haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage ;~~

~~– Soit par des murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces, ou en matériaux composites traités dans la masse.~~

~~La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2.00 m.~~

Constitution des clôtures implantées sur limites séparatives communes avec les limites des zones A et N :

~~– Haies vives, doublées éventuellement d'une grille ou grillage~~

~~Les clôtures qui nécessitent des fondations sont interdites à moins de 5 m par rapport aux arbres situés dans les haies inventoriées, aux arbres isolés et aux alignements d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.~~

Evolution page 64 :

ARTICLE UI6 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

(...)

c) Clôtures :

Se reporter à l'article 11. « Clôtures » des Dispositions Générales du présent règlement écrit.

~~Les clôtures nouvelles doivent être composées en harmonie (hauteur, teintes et modénatures) avec les constructions et les clôtures riveraines. Les dispositions suivantes s'appliquent suivant l'implantation de la clôture :~~

Constitution des clôtures implantées en limite de l'espace public :

~~La clôture peut être implantée dans la continuité de la construction principale ou en limite du domaine public dans la bande de recul des 5 mètres ; dans ce cas, elle est obligatoirement accompagnée d'une haie arbustive variée. La clôture sera réalisée en panneau rigide à maille rectangulaire soudée, de couleur harmonisée avec la façade ou de couleur verte, **d'une hauteur maximale de 2 mètres.**~~

Constitution des clôtures implantées sur limites séparatives communes avec les limites des zones A

et N : ~~La clôture peut être réalisée soit en panneau rigide à maille soudée, modèle identique à la clôture posée en limite de voie publique, et de couleur harmonisée avec la façade ou de couleur verte, soit la clôture est réalisée en grillage souple galvanisé ou de couleur verte. Toute clôture implantée en limites séparatives ou fonds de parcelles devra être accompagnée d'une haie arbustive dense aux essences variées, et avoir une **hauteur maximale de 2 mètres.**~~

Evolution page 77 :

ARTICLE A6 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

(...)

b) Clôtures :

Se reporter à l'article 11. « Clôtures » des Dispositions Générales du présent règlement écrit.

~~Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.~~

~~Les clôtures doivent être composées en harmonie (hauteur, teintes et modénatures) avec les constructions et les clôtures riveraines. Les dispositions suivantes s'appliquent suivant l'implantation de la clôture :~~

~~Constitution des clôtures implantées en limite de l'espace public :~~

~~– Soit de **murs** à l'ancienne ;~~

~~– Soit d'une **murette d'une hauteur maximale de 1.00 m éventuellement surmontée d'une grille ou d'une lice** et pouvant être doublée d'une **haie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1.50 m.**~~

~~Constitution des clôtures implantées sur limites séparatives :~~

~~– Soit par des **haies vives**, doublées éventuellement d'une grille ou grillage ;~~

~~– Soit par des **murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces, ou en matériaux composites traités dans la masse.**~~

~~**La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2.00 m.**~~

~~Constitution des clôtures implantées sur limites séparatives communes avec les parcelles non bâties:~~

~~– **Haies vives**, doublées éventuellement d'une grille ou grillage~~

~~Les clôtures qui nécessitent des fondations sont interdites à moins de 5 m par rapport aux arbres situés dans les haies inventoriées, aux arbres isolés et aux alignements d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.~~

Evolution page 88 :

ARTICLE N6 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

(...)

b) Clôtures :

Se reporter à l'article 11. « Clôtures » des Dispositions Générales du présent règlement écrit.

~~Les clôtures à usage agricole ne sont pas règlementées.~~

~~Les clôtures doivent être composées en harmonie (hauteur, teintes et modénatures) avec les constructions et les clôtures riveraines. Les dispositions suivantes s'appliquent suivant l'implantation de la clôture :~~

~~Constitution des clôtures implantées en limite de l'espace public :~~

~~– Soit de **murs** à l'ancienne ;~~

~~– Soit d'une **murette d'une hauteur maximale de 1.00 m éventuellement surmontée d'une grille ou d'une lice** et pouvant être doublée d'une **haie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1.50 m.**~~

~~Constitution des clôtures implantées sur limites séparatives :~~

~~– Soit par des **haies vives**, doublées éventuellement d'une grille ou grillage ;~~

~~– Soit par des **murs pleins en matériaux enduits sur toutes les faces, ou en matériaux composites traités dans la masse.**~~

~~**La hauteur totale des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2.00 m.**~~

~~Constitution des clôtures implantées sur limites séparatives communes avec les parcelles non bâties:~~

~~– **Haies vives**, doublées éventuellement d'une grille ou grillage~~

~~Les clôtures qui nécessitent des fondations sont interdites à moins de 5 m par rapport aux arbres situés dans les haies inventoriées, aux arbres isolés et aux alignements d'arbres en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.~~

2.1.9 PROJET DE CONSTRUCTION DURABLE ET DISPOSITIF D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Pourquoi cette évolution ?

L'article L111-16 du code de l'urbanisme reporté ci-dessous a été modifié par la loi du 8 novembre 2019. La collectivité souhaite donc actualiser la disposition concernée dans les Dispositions Générales du règlement écrit (article 7 des Dispositions Générales) et y ajouter les dispositifs d'énergie renouvelable.

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret ».

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 24 :

7. DEROGATIONS POSSIBLES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L111-16 CONCERNANT LES PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLES ET LES DISPOSITIFS D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

Concernant les constructions durables :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ~~correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés~~ **y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de**

stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. Il s'agit de :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Par ailleurs, l'article R152-6 du Code de l'urbanisme fixe le principe suivant :

« La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme ».

Concernant les dispositifs d'énergie renouvelable :

En toutes zones, les dispositifs d'énergie renouvelables sont autorisés sous réserve de démontrer leur bonne intégration dans le milieu environnant.

2.2. Ajuster le règlement écrit des zones

2.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pourquoi cette évolution ?

La collectivité souhaite distinguer les règles de recul par rapport aux routes départementales selon que l'on soit en agglomération ou hors agglomération :

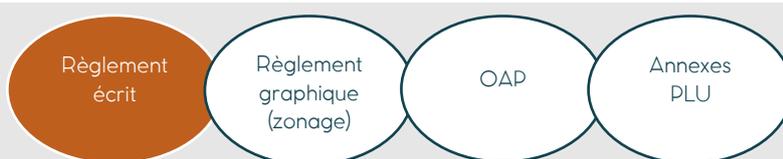
La marge de recul vis-à-vis des RD, définie dans le règlement écrit de chaque zone, ne fait pas de distinction entre l'agglomération et les secteurs hors agglomération alors que la marge de recul vis-à-vis des RD identifiée au zonage ne concerne que les secteurs hors agglomération. La collectivité souhaite donc clarifier cette règle.

La collectivité souhaite également fixer une règle d'implantation en zones A et N

Le règlement des zones A et N ne fixe aucune règle d'implantation pour les nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Or le règlement de la zone N concerne aussi le secteur Nh qui comporte des habitations et autorise les extensions. La collectivité souhaite donc fixer la règle suivante pour les constructions d'habitation : une implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m. Les autres constructions (telles qu'agricoles) seront non règlementées.

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 39 :

Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE Ua5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

5.1 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

- a) Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :
 - Le long des RD **hors agglomération** : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie;

- Le long des autres voies : les constructions nouvelles seront implantées en limite d'emprise de la voie publique ou privée ou, en respectant la marge de recul reportée sur le règlement graphique le long de la rue du Pontois.

(...)

Evolution page 48 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE U_{b5} : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :

- Le long des RD **hors agglomération** : 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

(...)

Evolution page 62 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE U_{i5}: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

- a) Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul de 20 m minimum vis-à-vis de l'axe de la RD 574 et de la RD 774 **hors agglomération** ;
- b) Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 6 m minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;
- c) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée ;
- d) L'utilisation de ce retrait en espace d'exposition de matériels ou de produits est interdite. Y sont cependant autorisées la réalisation d'une rampe PMR et l'implantation d'une signalétique d'entreprise.

(...)

Evolution page 72 :

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone 2AU : se reporter à la section 2 de le secteur Ua

Secteur 2AUi : se reporter à la section 2 de le secteur Ui excepté pour l'article 5 alinéa 5.4 dont les dispositions sont les suivantes :

- a) Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul de 50 m minimum vis-à-vis de l'axe de la RD 574 **hors agglomération**.
- b) Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul de 75 m minimum vis-à-vis de l'axe de la RD 774 **hors agglomération**.

Evolution page 75 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE A5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

- a) Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :
 - Le long des RD 774 et 574 hors agglomération : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Le long des autres RD hors agglomération : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Le long des autres voies : les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 3 mètres depuis les voies et emprises publiques.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Constructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions ;

- b) Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

(...)

Evolution page 87 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE N5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

5.2 Implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de l'emprise publique (y compris voies non ouvertes à la circulation automobile) :

- a) Les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de :
- Le long des RD 774 et 574 hors agglomération : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Le long des autres RD hors agglomération : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
 - Le long des autres voies : les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 3 mètres depuis les voies et emprises publiques.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Constructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)) précisent les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions ;

- b) Règles différentes possibles : Se reporter à l'article 4.20. « Les cas de règles différentes aux règles d'implantation et de hauteur des constructions » des Dispositions Générales du présent règlement.

(...)

2.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pourquoi cette évolution ?

La collectivité souhaite **réduire à 2 mètres le recul actuellement imposée de 3 mètres minimum** lorsque les constructions en zone Ua, Ub, A et N ne s'implantent pas en limites séparatives. Cela afin de favoriser la densification tout en intégrant la préoccupation des vues sur le fonds voisin (l'article 678 du Code civil fixe un principe de distance de 1,90 m pour créer des vues droites sur le fonds voisin).

- ➔ Ce sont donc les articles 5.3 « Limites séparatives » qui sont modifiées au sein des zones concernées pour réduire le recul à 2 m.
- ➔ Sont également modifiés par souci de cohérence les articles 4 « Hauteurs des constructions » lorsqu'ils font mention du recul de 3 mètres des constructions ».

De plus, la collectivité souhaite **harmoniser les règles d'implantation des nouvelles constructions d'habitations en zones A et N.**

La règle actuelle présente en zone A est donc reportée aussi en zone N à savoir que l'implantation des nouvelles constructions doit être réalisée soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 2 mètres.

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 38 :

 **Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice**

ARTICLE Ua4: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de ~~3 m~~ **2 m** par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale n'est pas règlementée ;
- b) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m.

(...)

Evolution page 39 :

 **Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice**

ARTICLE Ua5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

5.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

Sous réserve des dispositions de l'article Ua4, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait minimum de ~~3 m~~ **2 m** des limites séparatives.

Evolution page 48 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE Ub4: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de ~~3 m~~ **2 m** par rapport aux limites séparatives, la hauteur ne devra pas excéder :
- Egout : 6 m
 - Faitage : 11 m
 - Acrotère 9 m
- b) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m.
- c) La hauteur maximale des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 11m.
- (...)

Evolution page 48 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE Ub5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

5.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

Sous réserve des dispositions de l'article Ub4, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait minimum de ~~3 m~~ **2 m** des limites séparatives.

Evolution page 75 :

ARTICLE A4: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) La hauteur des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et celle des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.
- b) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de ~~3 m~~ **2 m** par rapport aux limites séparatives, la hauteur ne devra pas excéder :
- Egout : 6 m

- Faitage : 11 m
 - Acrotère 9 m
- c) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m.
- d) La hauteur des constructions annexes aux habitations existantes, autorisées en zone A, ne doit pas excéder 3.50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 4 m maximum au point le plus haut lorsque la toiture de ladite construction est monopente.

Evolution page 76 :

ARTICLE A5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

5.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

Sous réserve du respect des dispositions de l'article A4, les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait minimum de ~~3 m~~ **2 m** des limites séparatives.

Evolution page 86 :

ARTICLE N4: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs :

La hauteur des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée, sous réserve d'une démarche d'intégration forte.

En zone N et dans les secteurs Np et Nh :

- a) La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas règlementée.
- b) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de ~~3 m~~ **2 m** par rapport aux limites séparatives, la hauteur ne devra pas excéder :
- Egout : 6 m
 - Faitage : 11 m
 - Acrotère 9 m
- c) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m ;
- d) La hauteur des constructions annexes aux habitations existantes, autorisées en zone N, ne doit pas excéder 3.50 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 4 m maximum au point le plus haut lorsque la toiture de ladite construction est monopente.

(...)

Evolution page 87 :

ARTICLE N5: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(...)

5.3 Implantation par rapport aux limites séparatives :

~~Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent s'implanter au delà de la bande de recul de 3 m des limites séparatives.~~

Sous réserve du respect des dispositions de l'article N4, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait minimum de 2 m des limites séparatives.

2.2.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE U

Pourquoi cette évolution ?

La collectivité souhaite modifier l'écriture de la règle des hauteurs à l'article 4 des zones Ua et Ub et de la zone Nh car elle rencontre une difficulté d'interprétation **en cas de construction présentant une monopente**.

Les toitures monopente présentant une faible pente peuvent ne pas avoir d'acrotère. La collectivité propose donc de retenir comme référence le « point le plus haut » en cas de toiture monopente.

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 38 :

 **Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice**

ARTICLE Ua4: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur maximale n'est pas règlementée ;
- b) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m. **Dans le cas de toiture monopente, la hauteur au point le plus haut ne doit pas excéder 3,50 m également.**

(...)

Evolution page 48 :



Attention l'article du PLU ci-dessous est également concerné par d'autres évolutions présentées dans cette notice

ARTICLE Ub4: HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives, la hauteur ne devra pas excéder :
- Egout : 6 m
 - Faitage : 11 m
 - Acrotère 9 m
- b) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées en limite séparative, la hauteur maximale autorisée à l'acrotère ou à l'égout ne doit pas excéder 3.50 m. **Dans le cas de toiture monopente, la hauteur au point le plus haut ne doit pas excéder 3,50 m également.**
- c) La hauteur maximale des constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 11m.

(...)

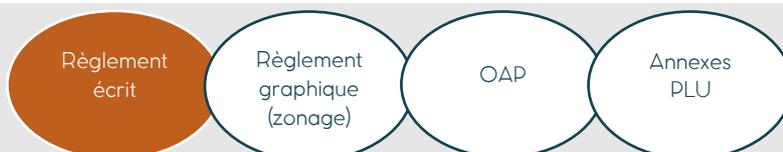
2.2.4 ANNEXES EN ZONE A

Pourquoi cette évolution ?

La collectivité souhaite préciser que les annexes des habitations ne peuvent créer de logement.

Les évolutions concrètes proposées du PLU

Les pièces du PLU qui vont évoluer dans le but d'intégrer l'intention de la commune sont identifiées en couleur ci-contre :



Evolution du règlement écrit

Présentation du règlement écrit modifié :

Les évolutions du règlement écrit sont identifiées en ~~noir barré~~ et **en rouge** ci-après

Evolution page 74 :

ARTICLE A2 : TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

(...)

- e) **L'extension des constructions existantes ayant la destination d'habitation, non liée, à une exploitation agricole, ainsi que la construction nouvelle d'annexes à ces habitations, sous réserve des dispositions suivantes :**

- que les extensions **et les annexes** se fassent sans création de nouveau logement ;
- que les extensions et/ou les annexes nouvelles ne réduisent pas les distances réglementaires imposées aux bâtiments d'activité agricole existants ;
- que l'extension des habitations existantes et l'emprise au sol des nouvelles annexes ne dépassent pas 50m² d'emprise au sol cumulée (à l'exclusion des piscines non couvertes), par rapport à la date d'approbation du PLU (11 Mars 2020) ;
- que la distance entre les nouvelles annexes et l'habitation dont elles dépendent n'excède pas 20 m.

(...)

2.3. Corriger les erreurs orthographiques ou des oublis

La collectivité souhaite :

- Corriger la date d'approbation dans tout le règlement lorsqu'elle est incorrecte. La bonne date d'approbation du PLU est le 08/07/2020. Sont concernées les pages suivantes :
 - ✓ Page de garde
 - ✓ Page 6
 - ✓ Page 23
 - ✓ Page 32
 - ✓ Page 74
 - ✓ Page 84
 - ✓ Page 85
- Corriger la pagination au sein du sommaire
- Procéder aux corrections orthographiques identifiées qui peuvent jalonner l'ensemble du document et erreurs de report (Ex : en page 84 est indiqué « CDPENAF » au lieu de « CDNPS »).

EVOLUTION 3 : MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

3.1 Annexer les secteurs d'information des Sols (SIS)

Il s'agit d'intégrer dans les annexes du PLU les informations relatives au secteurs d'information des sols (SIS) :

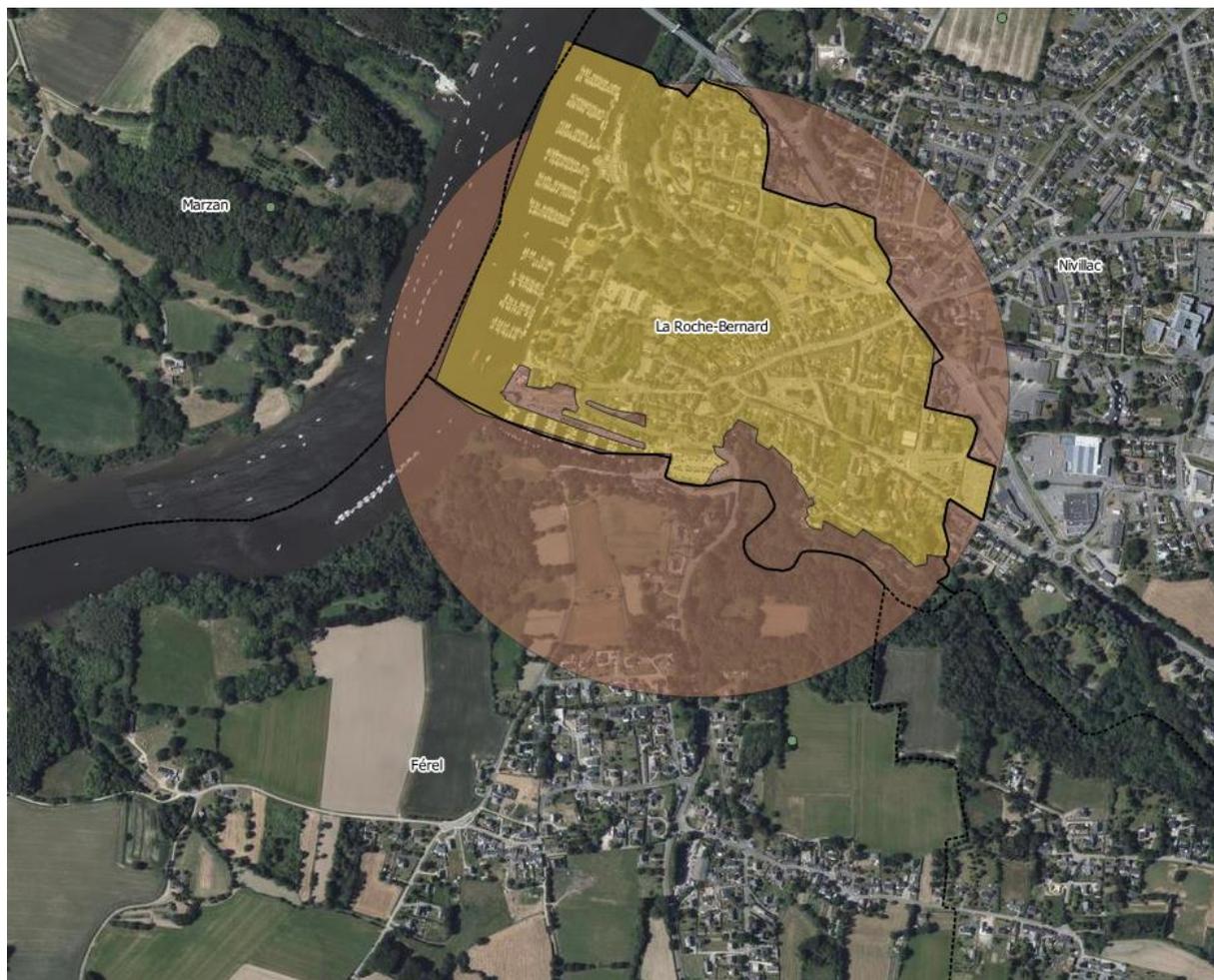
- L'arrêté préfectoral du 30 novembre 2018
- La fiche descriptive du SIS localisé à Férel dont l'identifiant est 56SIS06526 (ancienne décharge située au Sud du bourg)

Ces éléments sont annexés à la présente notice à **l'annexe n°1**.

3.2 Mettre à jour les servitudes d'utilité publique (SUP)

Il s'agit de mettre à jour la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) afin d'intégrer la **servitude AC1** relative au périmètre de protection du Monument classé de la Maison des Canons située sur la commune voisine de La Roche Bernard.

Extrait de l'orthophotographie du nord du territoire communal de Férel représentant le périmètre de protection de la servitude AC1:



Ces éléments sont annexés à la présente notice à **l'annexe n°2**.

La commune souhaite également annexer au PLU au sein de l'annexe « Servitude d'utilité publique » **l'arrêté préfectoral du périmètre de protection modifié de l'usine du DREZET transmis à la commune fin janvier 2024 ainsi que les plans afférents.**

Ces éléments sont annexés à la présente notice à **l'annexe n°3**.

EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT

Considérant :

- Que la modification simplifiée n°1 crée deux sous-secteurs en zones Ua et Ub (secteurs déjà urbanisés et construits situés dans l'agglomération) destinés à présenter des règles plus souples d'implantation des constructions afin de faciliter l'insertion de projets urbains en renouvellement ou en densification. Que le règlement de ces deux sous-secteurs permettra de prévoir des bandes plantées ou paysagées entre la voie et les futures constructions (sous-secteur Uab) et d'optimiser le foncier déjà artificialisé (sous-secteur Ubb),
- Que la modification simplifiée n°1 procède à des ajustements du règlement écrit qui ont pour objectif de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme (le PLU a été approuvé en 2020 ; et c'est en instruisant les demandes d'autorisation que des incohérences ont été identifiées) et de lever des incohérences,
- Que la modification simplifiée n°1 ne modifie ni les hauteurs maximales autorisées, ni les règles d'emprises au sol,
- Que la modification simplifiée n°1 procède à des ajustements qui offrent une meilleure protection et prise en compte de l'environnement : intégration des dispositifs d'énergie renouvelable dans les Dispositions Générales.
- Que la modification simplifiée vise à intégrer des éléments d'informations relatifs aux risques connus sur le territoire afin de mieux informer les porteurs de projet (risque retrait-gonflement des argiles et SIS)
- Que la modification simplifiée vise à mettre à jour les annexes du PLU

L'auto-évaluation de la modification simplifiée n°1 du PLU de Férel sur l'environnement conclue à l'absence d'incidences négatives sur l'environnement. Les seules incidences identifiées de la procédure sur l'environnement seraient davantage positives.

ANNEXE N°1 : INFORMATIONS RELATIVES AU SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS (SIS)



PREFET DU MORBIHAN

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service eau, nature et biodiversité
Unité gestion des procédures environnementales

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 30 NOVEMBRE 2018
PORTANT SUR LA LOCALISATION DE SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)
SUR LES COMMUNES BRETONNES DE CAP ATLANTIQUE

Le Préfet du Morbihan
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

- VU le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47,
- VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1,
- VU l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS),
- VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS,
- VU l'arrêté préfectoral du 03 avril 2018 accordant délégation de signature à M. Cyrille Le Vély, secrétaire général de la préfecture du Morbihan ;
- VU le rapport de l'inspection des installations classées du 28 septembre 2018 proposant la création de SIS sur les communes bretonnes de Cap Atlantique,
- VU les retours des maires des communes bretonnes de Cap Atlantique,
- VU l'information des propriétaires concernés par les projets de création des Secteurs d'Information sur les Sols par courrier du 25 juin 2018 et l'absence d'observations de leurs parts,
- VU l'absence d'observations du public entre le 6 juillet et le 6 septembre 2018,

CONSIDÉRANT qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols,

CONSIDÉRANT que les dépôts des déchets et substances sur les terrains identifiés dans les fiches SIS sur les communes bretonnes de Cap Atlantique doivent être pris en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain,

CONSIDÉRANT que les communes bretonnes de Cap Atlantique ont été consultées sur les projets de création de Secteurs d'Information sur les Sols situés sur leur territoire,

CONSIDÉRANT que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un Secteur d'Information sur les Sols ont été identifiés à l'aide des outils à la disposition de la DREAL et des mairies concernées,

CONSIDÉRANT que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un Secteur d'Information sur les Sols ont été informés dans la mesure du possible,

1/3

CONSIDÉRANT que la participation du public a été réalisée du 6 juillet au 6 septembre 2018,

CONSIDÉRANT qu'aucune remarque n'a été émise par les communes, les propriétaires consultés et le public,

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} - Généralités

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur les communes suivantes du territoire breton de Cap Atlantique et référencés :

- Commune de Camoël : 56SIS06525
- Commune de Férel : 56SIS06526
- Commune de Pénestin : 56SIS06527

Les fiches descriptives de ces Secteurs d'Information sur les Sols sont annexées au présent arrêté préfectoral.

ARTICLE 2 - Urbanisme

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet <http://www.georisques.gouv.fr>.

Les Secteurs d'Information sur les Sols définis par le présent arrêté sont annexés aux documents d'urbanisme en vigueur des communes de Camoël, Férel et Pénestin.

ARTICLE 3 – Obligations relatives à l'usage des terrains

Conformément à l'article L.556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

À compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

ARTICLE 4 – Obligation d'information des acquéreurs et des locataires

Sans préjudice des articles L. 514-20 et L. 125-5 du code de l'environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6 précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Ces obligations sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département du présent arrêté.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

ARTICLE 5 – Révision des SIS

La modification de fiches SIS ne nécessite ni modification du présent arrêté, ni nouvelle consultation.

Le présent arrêté est révisé (suppression ou ajout de sites) dès lors que le préfet a connaissance d'informations lui permettant la suppression ou la création de nouveau secteur d'information sur les sols.

La création, la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46 du code de l'environnement. La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 du code de l'environnement est fixée à deux mois.

ARTICLE 6 – Notification et publicité

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié aux maires des communes de Camoël, Férel et Pénestin et au président de Cap Atlantique.

Il est affiché pendant un mois au siège des mairies de Camoël, Férel et Pénestin.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département du Morbihan.

ARTICLE 7 – Délais et voies de recours

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication du présent arrêté.

ARTICLE 8 – Exécution

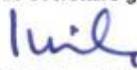
Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, le directeur départemental des territoires et de la mer, les maires des communes de Camoël, Férel et Pénestin, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- MM. les maires de Camoël, Férel et Pénestin
- M. le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement – UD 56
- M. le président de Cap Atlantique

Vannes, le 30/11/2018

Le préfet
Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général



Cyrille Le Vély



Identification

Identifiant	56SIS06526
Nom usuel	Ancienne décharge de Quelnet
Adresse	Quelnet
Lieu-dit	
Département	MORBIHAN - 56
Commune principale	FEREL - 56058
Caractéristiques du SIS	Le site correspond à une ancienne carrière qui a été comblée par des déchets, dont les ordures ménagères, les encombrants, les déblais, les matériaux de terrassement et de démolitions et 16 000 m ³ de carcasses de voitures
Etat technique	Site à connaissance sommaire, diagnostic éventuellement nécessaire
Observations	

Références aux inventaires

Organisme	Base	Identifiant	Lien
Etablissement public - BRGM	Base BASIAS	BRE5604040	http://basias.brgm.fr/fiche_synthetique.asp?IDT=BRE5604040

Sélection du SIS

Statut	Consultable
Critère de sélection	Terrains concernés à risques potentiels, à diagnostiquer
Commentaires sur la sélection	Ancienne décharge.

Caractéristiques géométriques générales

Coordonnées du centroïde	298406.0 , 6720650.0 (Lambert 93)
Superficie totale	29202 m ²
Perimètre total	675 m

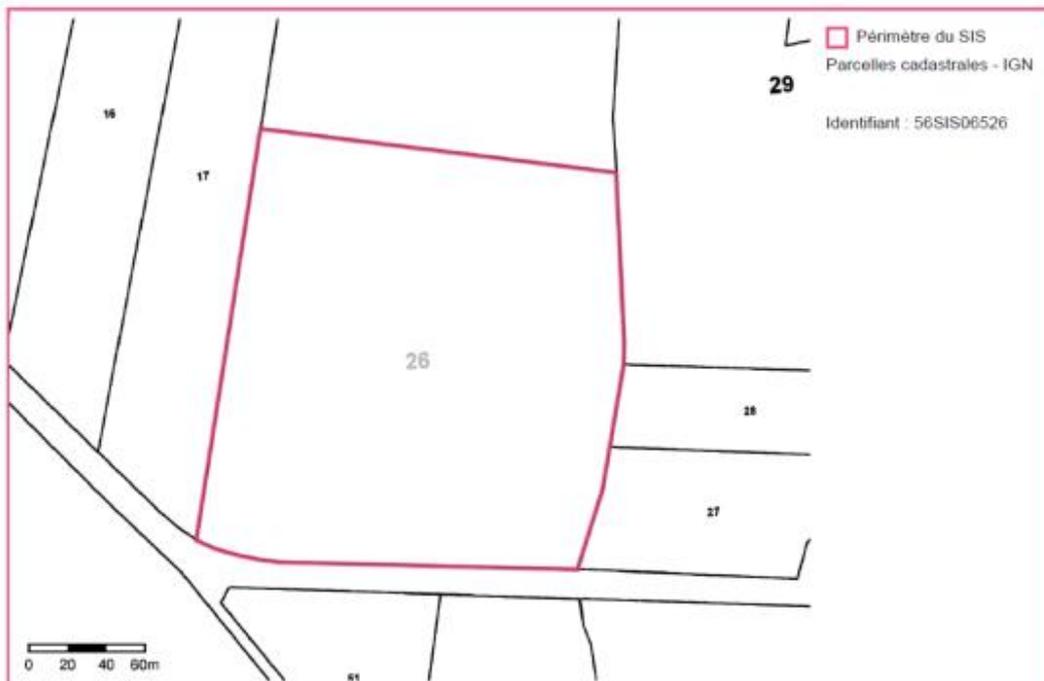
Liste parcellaire cadastral

Date de vérification du parcellaire

Commune	Section	Parcelle	Date génération
FEREL	ZY	26	09/01/2018

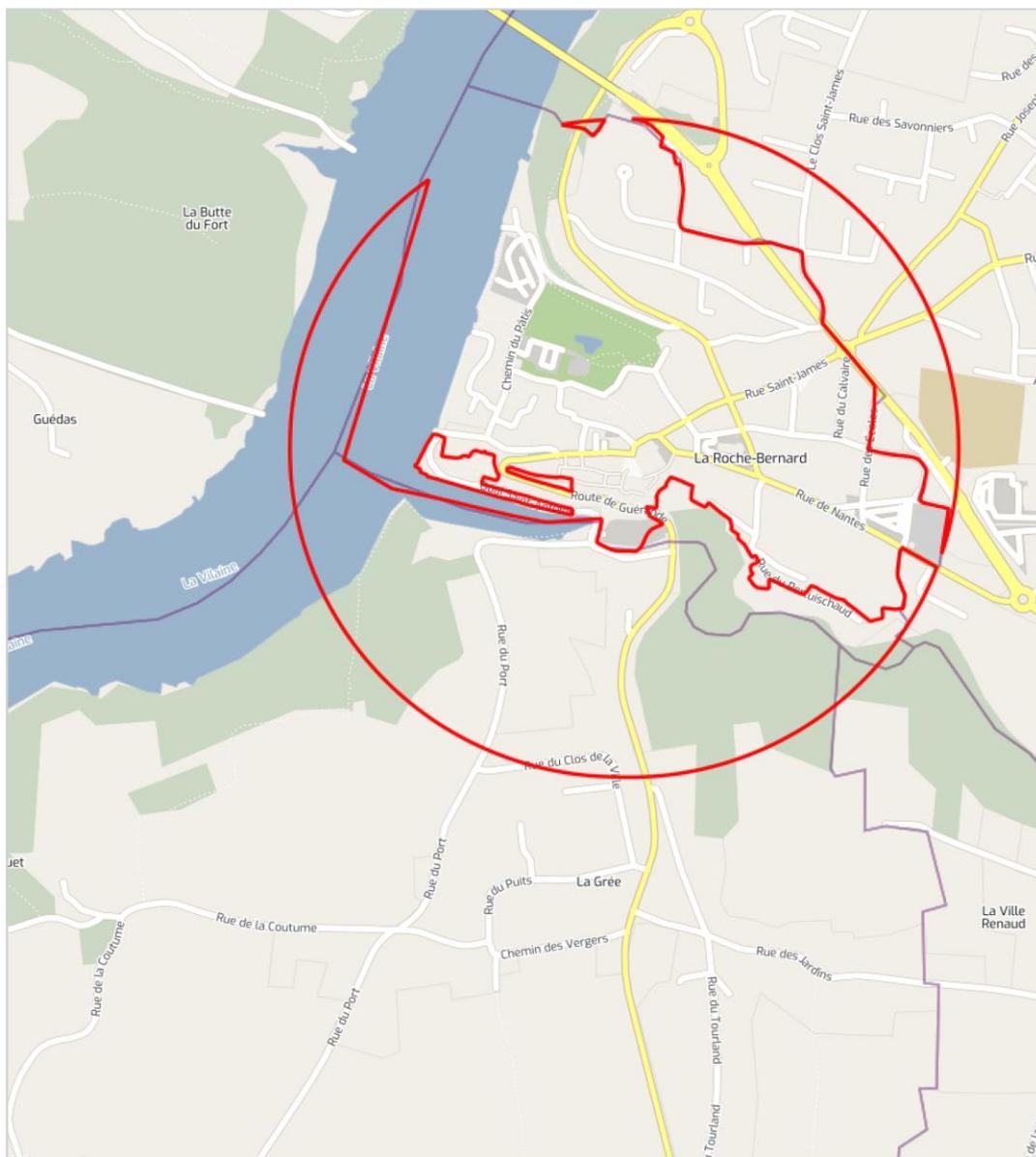
Documents

Cartographie



ANNEXE N°2 : INFORMATIONS RELATIVES A LA SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE AC1

Servitude AC1



0 50 100 150 200 250m

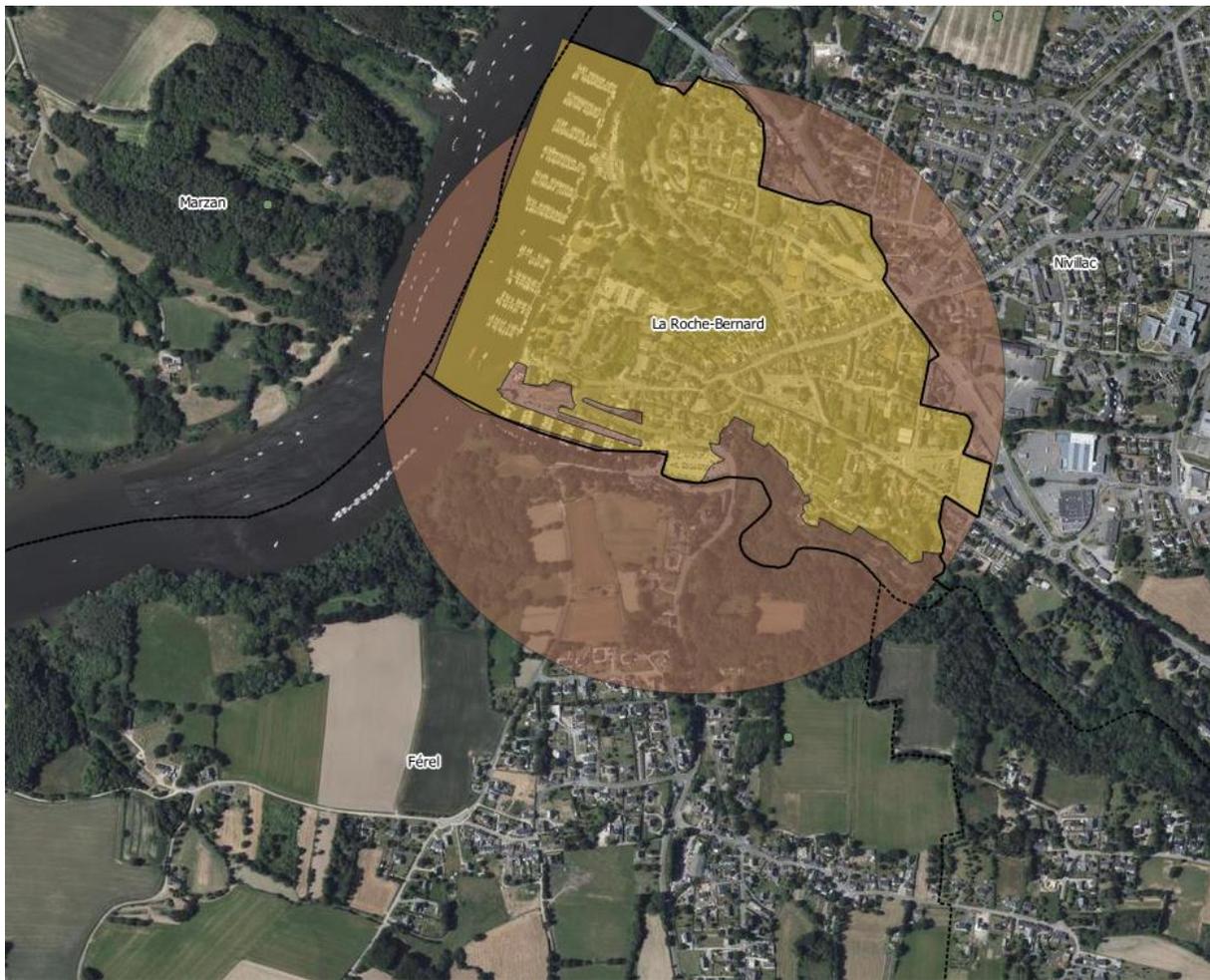
Échelle : 1:8 531



Source : DRAC Bretagne

Projection : Web Spherical Mercator

Date : 06/10/2023



ANNEXE N°3 : ARRETE PREFECTORAL DU PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE DE L'USINE DU DREZET ET PLANS

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

Portant révision des déclarations d'utilité publique au bénéfice de l'Établissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine Eaux&Vilaine des travaux de dérivation des eaux superficielles du captage « prise d'eau du Drézet » en vue de la consommation humaine, d'établissement des périmètres de protection dudit captage sur les communes d'Arzal, de Camoël, de Férel, de Marzan et de La Roche-Bernard, ainsi que de l'institution des servitudes afférentes.

Le préfet du Morbihan
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

- VU le code de la santé publique, notamment les articles L.1321-1 à L.1321-7, L.1321-9, R.1321-1 et suivants ;
- VU le code de l'environnement, notamment l'article L.215-13 ;
- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de justice administrative ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.151-43 et L.153-60 ;
- VU le décret du 20 juillet 2022, nommant monsieur Pascal BOLOT, préfet du Morbihan ;
- VU l'arrêté ministériel du 20 juin 2007 relatif à la constitution des dossiers mentionnés aux articles R.1321-6 à 1321-12, et R. 1321-42 du code de la santé publique ;
- VU l'arrêté du 3 janvier 2023 relatif au plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau réalisé de la zone de captage jusqu'en amont des installations privées de distribution ;
- VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion du bassin Loire-Bretagne ;
- VU l'arrêté interministériel du 28 avril 1970 portant déclaration d'utilité publique des travaux effectués par l'institution départementale pour l'aménagement du bassin de la Vilaine en vue de l'alimentation en eau potable du Sud-Ouest du département du Morbihan et du Nord-Ouest de celui de Loire-Atlantique ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 7 février 1991 portant autorisation d'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel et destinée à la consommation humaine ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 31 mai 2016 portant autorisation d'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel et destinée à la consommation humaine ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 12 janvier 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable aux déclarations d'utilité publique d'établissement des périmètres de protection du captage « prise d'eau du Drézet » sur les communes d'Arzal, de Camoël, de Férel et de Marzan ;
- VU la délibération en date du 25 mars 2022 par laquelle le comité syndical de l'établissement public territorial du bassin Vilaine demande la révision de l'établissement des périmètres de protection du captage « prise d'eau du Drézet » sur les communes d'Arzal, de Camoël, de Férel et de Marzan ;

- VU le rapport de monsieur Balé Pascal, hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, relatif à l'instauration des périmètres de protection en date du 13 septembre 2017 ;
- VU les résultats de la consultation administrative interservices et des organisations professionnelles ;
- VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 16 mai 2023 ;
- VU l'avis FAVORABLE du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques en sa séance du 7 décembre 2023 ;
- VU l'avis du demandeur sur le projet d'arrêté préfectoral ;

Considérant que les besoins en eau destinée à la consommation humaine énoncés à l'appui du dossier sont justifiés ;

Considérant qu'il y a lieu de réviser la protection établie autour du captage sur les communes d'Arzal, de Camoëil, de Férel, de Marzan et de La Roche-Bernard ;

Considérant que les prescriptions sur les terrains situés dans les périmètres de protection sont nécessaires pour assurer la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine ;

Sur proposition de madame la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé de Bretagne ;

ARRETE

Article I - BÉNÉFICIAIRE

Le bénéficiaire de l'autorisation, en tant que personne responsable de la production d'eau destinée à la consommation humaine, est monsieur le président de l'Établissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine.

Le changement de bénéficiaire fait l'objet d'une déclaration au préfet, qui modifie l'arrêté d'autorisation existant.

Article II - AUTORISATION

Conformément à l'arrêté préfectoral du 31 mai 2016 susvisé, le bénéficiaire est autorisé à utiliser pour la production d'eau destinée à la consommation humaine les eaux prélevées au captage identifié comme suit

Captage	Commune
Prise d'eau du Drézet	Férel

Le bénéficiaire est autorisé à traiter l'eau prélevée au captage au niveau de l'usine de traitement du Drézet, située à Férel, dans les conditions définies à l'arrêté préfectoral en date du 31 mai 2016 susvisé.

CHAPITRE I – SURVEILLANCE ET CONTRÔLE

Article III - SURVEILLANCE ET CONTRÔLE

Les eaux prélevées et produites répondent aux conditions exigées par le code de la santé publique. Le bénéficiaire est tenu notamment de :

- surveiller en permanence la qualité de l'eau :
 - les appareils de mesure et de contrôle en continu font l'objet de contrôles réguliers pour s'assurer de leur bon fonctionnement.
 - les différentes observations, enregistrements et autocontrôles, tant sur les aspects quantitatifs que qualitatifs, sont tenus à la disposition de l'autorité sanitaire.
- se soumettre au contrôle sanitaire. Les frais d'analyses et de prélèvement sont à sa charge selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur ;

- informer le public des résultats des prélèvements effectués au titre du contrôle sanitaire ;
- prendre toutes mesures correctives nécessaires en vue d'assurer la qualité de l'eau et en informer les consommateurs en cas de risque sanitaire ;
- se soumettre aux règles de restriction ou d'interruption, en cas de risque sanitaire, et assurer l'information et les conseils aux consommateurs dans des délais proportionnés au risque sanitaire ;
- d'élaborer et mettre en œuvre un plan de gestion de la sécurité sanitaire de l'eau sur tout ou partie de la chaîne de production et de distribution de l'eau.

Le bénéficiaire porte sans délai à la connaissance du préfet toutes les non-conformités aux exigences de qualité, ainsi que tout incident pouvant avoir une incidence sur la santé publique. Il fait une enquête pour en déterminer l'origine et en informe le préfet. Des analyses complémentaires peuvent alors être prescrites à ses frais.

Si la situation persiste, la suspension de l'autorisation d'utiliser l'eau en vue de la consommation humaine peut être envisagée, ou sa révision en imposant des traitements complémentaires.

CHAPITRE II – DÉCLARATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Article IV - DÉCLARATIONS D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sont déclarés d'utilité publique au profit du bénéficiaire la dérivation des eaux superficielles, et l'établissement de périmètres de protection immédiate et rapprochée autour du captage d'eau destinée à la consommation humaine identifié à l'article II, et des servitudes associées à ces périmètres.

La création de tout nouveau captage d'eau destinée à la consommation humaine fait l'objet d'une nouvelle autorisation au titre des codes de l'environnement et de la santé publique, et de nouvelles déclarations d'utilité publique.

Article V - PÉRIMÈTRES DE PROTECTION

En application de l'article L.1321-2 du code de la santé publique, jusqu'à trois périmètres de protection sont instaurés autour des captages.

Les périmètres de protection immédiate et rapprochée recouvrent les parcelles dont les références cadastrales sont précisées à l'annexe 1 (liste parcellaire) du présent arrêté.

Ces périmètres s'étendent sur le territoire des communes d'Arzal, de Camoël, de Férel, de Marzan et de La Roche-Bernard.

Article VI - SERVITUDES ET MESURES DE PROTECTION

Il est rappelé qu'au titre de la réglementation générale, certaines activités pouvant porter atteinte à la qualité de l'eau sont soumises à autorisation ou à déclaration administrative.

Les études fournies à l'appui des dossiers doivent prendre en compte la vulnérabilité du site de captage. L'autorisation ne pourra être délivrée que si la protection de la ressource est garantie.

Cette réglementation générale s'applique au sein des périmètres de protection dès lors que le présent arrêté ne prévoit pas de mesures plus restrictives (interdiction ou dispositions spécifiques).

Aucun système dérogatoire prévu par la réglementation générale n'est autorisé, s'il ne prévoit pas des mesures de protection vis-à-vis du captage.

Le bénéficiaire met en œuvre des actions de sensibilisation ciblées sur la protection du captage et rappelle les diverses réglementations existantes et les bonnes pratiques.

Article VI A. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION IMMÉDIATE

Le périmètre de protection immédiate est délimité comme suit, sur la commune de Férel :

- partie fluviale : une zone de 100 mètres de diamètre autour de l'ouvrage de captage ;
- partie terrestre : parcelle n°271 section ZH.

Le bénéficiaire est propriétaire des parcelles.

Lorsqu'il ne l'est pas à la date de publication du présent arrêté, il est autorisé à :

- acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation dans un délai de 5 ans les terrains dans les périmètres de protection immédiate ;
- établir une convention de gestion avec la commune propriétaire.

Le chemin d'accès au périmètre de protection immédiate est aménagé pour être praticable par tout temps.

Le périmètre de protection immédiate est :

- sur sa partie fluviale, délimité par une ligne de bouées ;
- sur sa partie terrestre, totalement clos, et le portillon d'accès est maintenu fermé.

Le périmètre et les installations sont contrôlés périodiquement et soigneusement entretenus. L'utilisation de produits phytosanitaires est interdite.

Tous les travaux, installations, activités, dépôts, aménagement ou occupation des sols y sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à l'entretien des installations de production d'eau destinée à la consommation humaine et de ceux explicitement autorisés dans le présent article.

Sur la partie fluviale, toute circulation, y compris la baignade est interdite.

Article VI B. PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉE

Il est constitué des parcelles mentionnées à l'annexe 1 (liste parcellaire), et figurées à l'annexe 2 (plan parcellaire) du présent arrêté, situées sur le territoire des communes d'Arzal, de Camoël, de Férel, de Marzan et de La Roche-Bernard.

Il comprend une zone sensible et une zone complémentaire, telles que figurées à l'annexe 2, au sein desquelles les servitudes sont différentes.

Les propriétaires des parcelles informent leurs locataires de l'existence des périmètres de protection et des dispositions à respecter, ainsi que les entreprises amenées à y intervenir.

A l'intérieur de ces périmètres, outre les réglementations générales, au titre de la réglementation spécifique liée à la protection de la ressource en eau, sont interdits et réglementés toutes activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine et en particulier :

Article VI B 1. Interdictions communes aux deux zones

- l'utilisation de produits phytosanitaires hors obligation de lutte contre les espèces végétales vivaces invasives en l'absence de toute autre possibilité de méthode de désherbage pour l'entretien des voies de communication, des accotements, des fossés, des surfaces imperméabilisées ;
- la création de toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine, en dehors des zones constructibles aux plans locaux d'urbanisme en vigueur à la date de publication du présent arrêté, à l'exception de :
 - celles nécessaires à l'exploitation des ouvrages de production d'eau, de traitement, de stockage et de distribution, ainsi qu'aux équipements communs nécessaires au service des eaux ;
 - celles visant la suppression de sources de pollution ;
 - celles relevant d'une reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination ;
 - d'extension, d'annexes ou de rénovations de bâtiments existant en zone autorisée par le plan local d'urbanisme à la date de publication du présent arrêté.

Ces exceptions sont soumises à la réglementation reprise à l'article VI-B2.

- le rejet direct des eaux pluviales et d'effluents non traités depuis les chantiers navals et les aires techniques des ports dans les eaux superficielles ;
- la destruction des zones humides ;
- l'établissement de toute nouvelle canalisation, superficielle ou souterraine contenant tout produit et matière, de toute nature et de toute origine, susceptibles d'altérer la qualité des eaux par ruissellement ou infiltration, sauf
 - celle visant une amélioration de la protection de la ressource en eau et des installations individuelles existantes ;
 - celle nécessaire aux ouvrages de production et distribution d'eau destinée à la consommation humaine ;
 - celle nécessaire aux zones constructibles aux plans locaux d'urbanisme en vigueur à la date de publication du présent arrêté.
- la création et l'extension de cimetières, ainsi que l'inhumation en terrain privé ;
- la création de terrains de camping, d'aires de stationnement pour caravanes et camping-cars, et de parking pour les véhicules terrestres ;
- la création de nouveaux points de prélèvement d'eau souterraine ou superficielle, de sondage ou piézomètre, à l'exception de ceux destinés à la consommation humaine ou de ceux visant la surveillance de la nappe soumis à la réglementation ci-après ;
- la création de voies de circulation à l'exception des situations suivantes :
 - celles destinées à l'exploitation des ouvrages de production d'eau, de traitement, de stockage et de distribution, ainsi qu'aux équipements communs nécessaires au service des eaux ;
 - celles destinées à rétablir les liaisons existantes ou visant à réduire des risques vis-à-vis du captage ;
 - celles nécessaires aux zones constructibles aux plans locaux d'urbanisme en vigueur à la date de publication du présent arrêté.

Ces exceptions sont soumises à la mise en œuvre d'une collecte des eaux de chaussée et de leur évacuation hors du périmètre.

Article VI B 2. Réglementations communes aux deux zones

- pour répondre à l'obligation de lutte contre les espèces végétales vivaces invasives, le désherbage chimique est autorisé, dès lors que les techniques alternatives de désherbage ne peuvent être mises en œuvre. Le désherbage chimique est ponctuel et localisé. Le bénéficiaire et la commune sont informés des campagnes de désherbage avant leur réalisation ;
- les constructions nouvelles relevant des exceptions prévues à l'article VI B 1, sont soumises à l'avis de l'autorité sanitaire sur base d'une étude d'incidence précisant les mesures prises pour éviter tout impact quantitatif ou qualitatif sur la ressource ;
- les bâtiments producteurs d'eaux usées sont raccordés à l'assainissement collectif, y compris dans les zones portuaires. En cas d'impossibilité, les assainissements autonomes non conformes sont mis aux normes. Les situations non conformes sont transmises au bénéficiaire par les services publics d'assainissement non collectif.
- les sièges d'exploitation existants sont mis en conformité avec la réglementation générale, notamment les stockages d'effluents et de produits chimiques ;
- sur tout projet supérieur à 1 hectare, les rejets des eaux pluviales collectées des zones constructibles aux plans locaux d'urbanisme respectent le débit spécifique maximal de 3 litres par seconde et par hectare pour une pluie d'occurrence décennale. Cette valeur peut être adaptée :
 - en fonction des conclusions du schéma directeur des eaux pluviales ;
 - en cas d'impossibilité technique ou foncière, ou si les techniques alternatives (noues enherbées, chaussées drainantes, bassins d'infiltration ou toitures végétalisées) ne peuvent être mises en œuvre ;

- s'il est démontré que le débit spécifique à l'état naturel (ou l'état antérieur en cas de renouvellement urbain) du bassin concerné est supérieur à 3 litres par seconde par hectare, auquel cas la valeur de l'état naturel ou antérieure est maintenue ;
- le bénéficiaire établit un plan d'intervention d'urgence en cas de pollution accidentelle sur les voies de circulation et la Vilaine, ainsi qu'au niveau des ports d'Arzal et de la Roche-Bernard. Les coordonnées des différents partenaires institutionnels et des entreprises concernées par une intervention figurent dans le document qui est actualisé une fois par an ;
- les gestionnaires des ports d'Arzal et de la Roche-Bernard transmettent tous les ans au bénéficiaire, un bilan des contrôles des infrastructures et équipement à risque (station-service, dispositif de collecte des déchets, aires de carénage, station de pompage des eaux noires et grises) et des événements marquants (fuite, dysfonctionnement, mise en place d'équipement de sécurité) ;
- les chantiers navals et les aires techniques des ports collectent les effluents à traiter en un point unique, en vue d'un traitement adapté (à minima passage dans un déboureur-déshuileur) avant rejet. Les gestionnaires mettent à la disposition du bénéficiaire les bilans d'entretien de ces équipements ;
- les opérations de carénage sont réalisées dans des lieux équipés de système de collecte et de traitement des effluents contenant des composants chimiques constitutifs des peintures antifouling ;
- les stations dites « bateaux propres » sur ponton, ainsi que les stockages tampons d'effluents associés situés à terre, disposent d'un dispositif de rétention des égouttures suffisamment dimensionné. Les canalisations de transport sont sécurisées ;
- les eaux noires et grises des bateaux-restaurants accostant dans les ports sont collectées par l'intermédiaire d'une station de pompage, en vue de leur traitement ;
- la création de tout nouvel ouvrage de recherche et de prélèvement d'eau souterraine ou superficielle est soumise à l'avis d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, sur base d'une étude hydrogéologique. Leur création ne doit pas entraîner de modification dans le débit ou dans la qualité des eaux dont le prélèvement et l'usage sont autorisés par le présent arrêté ;
- l'exploitation des parcelles boisées est autorisée sans mise à nu ;
- Les zones boisées et landes sont classées en espace à conserver au plan local d'urbanisme.

Article VI B 3. Prescriptions spécifiques aux zones sensibles

Interdictions :

- sur la zone sensible fluviale,
 - tout stationnement ou mouillage, à l'exception des mouillages situés sur le périmètre de la concession portuaire d'Arzal-Camoël en vigueur à la date de publication de l'arrêté ;
 - tout transbordement de carburants, vidange ou délestage pour les bateaux naviguant sur le fleuve ;
- la suppression des surfaces en herbes existantes ou le défrichage des taillis existants en vue d'une modification de l'occupation du sol ne relevant pas des états susnommés ;
- la suppression des talus et des haies ;
- l'épandage :
 - de fertilisants organiques liquides et de produits assimilés (boues de station d'épuration, effluents industriels) ;
 - de fientes et fumiers de volailles ;
 - de produit fertilisant chimique et de produits phytosanitaires sur les parcelles cultivées et jardins, hors obligation de lutte contre les espèces végétales vivaces invasives en l'absence de toute autre possibilité de méthode de désherbage ;
- l'affouragement permanent des animaux à la pâture ;

- l'établissement, même temporaire, de tous nouveaux dépôts, stockages ou réservoirs, superficiels ou souterrains, de tout produit et matière de toute nature et de toute origine, susceptibles d'altérer la qualité des eaux par ruissellement ou infiltration, et notamment :
 - les hydrocarbures et autres produits chimiques, hors aménagement conforme sur un siège exploitation ;
 - les produits radioactifs ;
 - les déchets de toute origine et de toute nature, y compris les déchets inertes ;
 - les eaux usées non traitées d'origine domestique ou agricole, les matières de vidange, les boues de station d'épuration ayant subi un traitement ou non ;
 - les effluents d'élevage ayant subi un traitement ou non, d'une durée supérieure de plus de 30 jours, hors aménagement conforme à la réglementation générale ;
 - les matières fermentescibles d'une durée supérieure à 30 jours, hors aménagement conforme à la réglementation générale ;
 - les engrais chimiques et toute substance destinée à la fertilisation des sols, hors aménagement conforme sur un siège d'exploitation ;
 - les produits phytosanitaires, hors aménagement conforme sur un siège d'exploitation ;
 - les silos destinés à la conservation par voie humide des aliments pour animaux d'une durée de plus de 30 jours, hors aménagement conforme à la réglementation générale ;
 Hormis dans les zones portuaires d'Arzal et de la Roche-Bernard, où les zones dédiées sont équipées d'une collecte et d'un traitement des eaux de ruissellement et des effluents.
- tout accès aux berges de la Vifaine pour tout véhicule motorisé terrestre à l'exception :
 - de ceux destinés à l'exploitation des ouvrages de production d'eau, de traitement, de stockage et de distribution, ainsi qu'aux équipements communs nécessaires au service des eaux ;
 - de ceux nécessaires à une intervention de sécurité civile ;
 - de ceux nécessaires à l'entretien des parcelles agricoles, des berges et des sentiers de randonnée ;
 - de ceux desservant les cales de mise à l'eau existantes en zone complémentaire fluviale : cale de l'île à Férel, cale du centre nautique d'Arzal et cales des zones portuaires ;
- les cales de mises à l'eau en zone sensible fluviale ;

Réglementations :

Les parcelles cultivées sont mises ou maintenues en prairies permanentes ou de longue durée, fauchées, pâturées, ou boisées.

La conduite de pâturage se fait de manière à n'avoir aucune zone dénudée du fait du piétinement des animaux.

Les dépôts, stockages ou réservoirs, superficiels ou souterrains, pérennes, de tout produit et matière de toute nature et de toute origine, susceptibles d'altérer la qualité des eaux par ruissellement ou infiltration existant à la date de publication du présent arrêté, sont mis en conformité avec la réglementation générale.

Article VI B 4. Prescriptions spécifiques aux zones complémentaires

Interdictions :

- En zone complémentaire fluviale, tout transbordement de carburants, vidange ou délestage pour les bateaux naviguant sur le fleuve et en stationnement au mouillage, hors station de carburants dédiée et sécurisée du port et hors situation d'urgence nécessitant une opération de secours nautiques pour laquelle le bénéficiaire est informé ;
- l'épandage sur bandes enherbées en bordure de cours d'eau :
 - de produit fertilisant chimique ;
 - de produits phytosanitaires, hors obligation de lutte contre les espèces végétales vivaces invasives en l'absence de toute autre possibilité de méthode de désherbage.

Les cours d'eau concernés sont ceux de la carte officielle des cours d'eau, mise à jour par les services de l'Etat.

Réglémentations :

Dans le cadre de l'obligation de lutte contre les espèces végétales vivaces invasives sur bande enherbée en bordure cours d'eau, le désherbage chimique est autorisé, dès lors que les techniques alternatives de désherbage ne peuvent être mises en oeuvre. Le désherbage chimique est ponctuel et localisé. Le bénéficiaire et la commune sont informés des campagnes de désherbage avant leur réalisation.

Pour chaque flot cultural, la dose des fertilisants azobés épanchés est déterminée a priori à partir de l'équilibre entre les besoins prévisibles en azote des cultures et les apports et sources d'azote de toute nature. Le calcul s'appuie sur la méthode du bilan d'azote établie par le référentiel régional en vigueur.

Article VI C. DISPOSITIONS COMMUNES DANS LES PÉRIMÈTRES

Postérieurement à la date de publication du présent arrêté, tout propriétaire ou gestionnaire d'un terrain, d'une installation, d'une activité, d'un ouvrage ou d'une occupation du sol réglementés qui voudrait y apporter une modification, doit faire connaître son intention au préfet en précisant les caractéristiques de son projet et notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau ainsi que les dispositions prévues pour parer aux risques précités.

Il fournit tous les renseignements susceptibles de lui être demandés, en particulier l'avis d'un hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique à ses frais.

Article VI D. RECENSEMENT DE L'EXISTANT

Les installations, activités, dépôts soumis à déclaration ou autorisation administrative, existants dans les périmètres de protection rapprochée à la date du présent arrêté, sont recensés par le bénéficiaire et la liste qui en est faite doit être transmise au préfet dans un délai maximal de six mois suivant la date de publication du présent arrêté. Ce recensement inclut la délimitation des concessions portuaires.

Article VII - MISE EN CONFORMITÉ AVEC LES PRESCRIPTIONS DE L'ARRÊTÉ

Pour les activités, dépôts et installations existants à la date de publication du présent arrêté, sur les terrains compris dans les périmètres de protection prévus à l'article VI, il doit être satisfait aux obligations résultant de l'institution desdits périmètres :

- à compter de la notification du présent arrêté en ce qui concerne le périmètre de protection immédiate et les prescriptions du périmètre de protection rapprochée ne nécessitant pas la réalisation de travaux ;
- dans un délai de deux ans maximum à compter de la notification du présent arrêté en ce qui concerne les prescriptions du périmètre de protection rapprochée nécessitant la réalisation de travaux.

CHAPITRE III – PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES OUVRAGES

Article VIII - PRÉLÈVEMENTS

Conformément à l'arrêté préfectoral d'autorisation susvisé, les conditions d'aménagement et d'exploitation des ouvrages et d'exercice de l'activité doivent satisfaire aux prescriptions fixées dans le cadre de l'autorisation du prélèvement.

Article IX - ABANDON D'OUVRAGES

La déclaration de l'abandon d'un ouvrage est communiquée au préfet au moins un mois avant le début des travaux et comprend la délibération syndicale décidant de l'abandon du captage et le dossier technique des travaux et de mise en sécurité de l'ouvrage.

Dans ce cas, tous les produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux, les pompes et leurs accessoires sont définitivement évacués du site de prélèvement.

Article X - ACCESSIBILITÉ

Le bénéficiaire, les propriétaires et exploitants sont tenus de laisser accès aux agents habilités à la recherche et à la constatation des infractions, dans les locaux, installations ou lieux où les opérations sont réalisées, à l'exclusion des domiciles ou de la partie des locaux servant de domicile, dans les conditions prévues à l'article L.1324-1 du Code de la Santé Publique.

Article XI - DÉCLARATION D'INCIDENT OU D'ACCIDENT

La personne à l'origine de l'incident ou de l'accident et l'exploitant, ou s'il n'existe pas d'exploitant, le propriétaire, sont tenus, dès qu'ils en ont connaissance, de déclarer, dans les meilleurs délais, au préfet ou au maire du lieu d'implantation de l'opération, tout incident ou accident intéressant l'opération et de nature à porter atteinte à la qualité de l'eau, la ressource en eau, au libre écoulement des eaux, à la santé, à la salubrité publique et à la sécurité civile.

Sans préjudice des mesures que pourra prescrire le préfet, les personnes mentionnées au premier alinéa prennent ou font prendre toutes les mesures possibles pour mettre fin à la cause de l'incident portant atteinte au milieu aquatique, pour évaluer leurs conséquences et y remédier.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article XII - SANCTIONS

En cas d'inobservation par le bénéficiaire de l'autorisation des dispositions prévues par cet arrêté, les sanctions administratives prévues à l'article L.1324-1A et 1324-1B du code de la santé publique sont mises en œuvre à son encontre.

Est puni des peines prévues au chapitre IV du titre II du livre III du code de la santé publique, le fait de ne pas se conformer au présent arrêté :

- pour le bénéficiaire ;
- pour toute personne qui ne respecte pas les interdictions et la réglementation des activités, travaux, dépôts et installations dans les périmètres de protection.

A titre indicatif, à la date de publication du présent arrêté, les peines sont de un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

Article XIII - INFORMATIONS DES TIERS – PUBLICITÉ

1°) En application de l'article R. 1321-13-1 du code de la santé publique, et en vue de l'information des tiers, le présent arrêté est :

- inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture du Morbihan ;
- affiché en mairies d'Arzal, de Camoël, de Férel, de Marzan et de La Roche-Bernard, pendant une durée minimale de deux mois. Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux ;
- conservé par les mairies d'Arzal, de Camoël, de Férel, de Marzan et de La Roche-Bernard, qui délivrent à toute personne qui le demande, les informations sur les servitudes qui y sont attachées.

Un extrait de cet arrêté, comprenant le corps de l'arrêté et l'annexe 2 (plan parcellaire), est notifié, par les soins du bénéficiaire à chacun des propriétaires des terrains inclus dans les périmètres de protection rapprochée. Lorsque l'identité ou l'adresse du propriétaire est inconnue, la notification est faite au maire de la commune concernée, qui en assure l'affichage et, le cas échéant, la communique à l'occupant des lieux.

2°) En application de l'article L.153-60, L.152-7 et R.153-18 du code de l'urbanisme. :

- les servitudes du présent arrêté sont annexées dans le plan local d'urbanisme de la commune concernée par les périmètres de protection du captage, et dont la mise à jour doit être effective dans un délai maximum de trois mois à compter de la notification du présent arrêté.

Le bénéficiaire transmet à l'Agence Régionale de Santé de Bretagne, une note sur l'accomplissement des formalités :

- dans un délai de six mois à compter de la notification du présent arrêté, concernant :
 - la notification aux propriétaires des parcelles concernées par le périmètre de protection rapprochée ;
 - l'affichage en mairies d'Arzal, de Camoël, de Férel, de Marzan et de La Roche-Bernard sur base du procès-verbal dressé par les soins du maire ;
 - la mention dans deux journaux ;
 - l'annexion de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.
- dans un délai de 1 an à compter de la notification du présent arrêté, concernant l'inscription des servitudes aux hypothèques.

Article XIV - ABROGATION

L'article 3 de l'arrêté préfectoral du 28 avril 1970 est abrogé.

Article XV - DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre en charge de la santé (Direction Générale de la Santé) et celui en charge de la protection de l'environnement.

Tout recours est adressé en lettre recommandée avec accusé de réception.

En application de l'article R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, les prescriptions fixées au chapitre II peuvent être déférées à la juridiction administrative :

- En ce qui concerne la déclaration d'utilité publique, par toute personne ayant intérêt pour agir, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs ;
- En ce qui concerne les servitudes publiques, par les propriétaires concernés dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Le silence gardé par l'administration pendant plus de deux mois emporte décision implicite de rejet.

Enfin, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rennes, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application «Télérecours citoyen» accessible sur le site internet www.telerecours.fr

Article XVI - EXÉCUTION

Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, le président de l'Etablissement Public Territorial du Bassin de la Vilaine, la directrice générale de l'Agence Régionale de Santé de Bretagne, le directeur départemental des territoires et de la mer du Morbihan, les maires d'Arzal, de Camoël, de Férel, de Marzan et de La Roche-Bernard, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Morbihan.

Vannes, le 27 DEC. 2023

Le préfet,

Pour le préfet, par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

10

