



PLU

Plan Local d'Urbanisme Commune de Férel

Modification simplifiée Dossier d'approbation

5.1 – Règlement écrit

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

DISPOSITIONS GENERALES	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT	6
2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT	6
3. DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES	8
3.1. Les Zones Urbaines (U).....	8
3.2. Les Zones à Urbaniser (AU)	8
3.3. Les Zones Agricoles (A).....	9
3.4. Les Zones Naturelles (N)	9
4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS	10
4.1. Les articles règlementaires suivants du Code de l'Urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU.....	10
4.2. Patrimoine archéologique.....	10
4.3. Règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles.....	12
4.4. Constructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier).....	12
4.5. Adaptations mineures et dérogations au titre de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme.....	13
4.6. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an	14
4.7. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées.....	14
4.8. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur	14
4.9. Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre	14
4.10. Défrichements des terrains boisés non classés	15
4.11. Plan d'eau	15
4.12. La prise en compte des zones affectées par le bruit des transports terrestres	16
4.13. Le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable	16
4.14. La prise en compte du risque sismique	16
4.15. La prise en compte du risque feux de forêt.....	17
4.16. La prise en compte des risques industriels.....	17
4.17. Risque résiduel d'éboulement	17
4.18. La prise en compte de l'aléa retrait gonflement d'argile	17

4.19. La prise en compte des annexes sanitaires	18
4.20. Les cas de règles différentes aux règles d’implantation et de hauteur des constructions	18
5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE.....	20
5.1. Espaces boisés classés.....	20
5.2. Petit patrimoine identifié en application de l’article L. 151-19 du code de l’urbanisme.....	20
5.3. Bâti de qualité architectural ou patrimonial identifié en application de l’article L. 151-19 du code de l’urbanisme.....	21
5.4. Eléments paysagers identifiés en application de l’article L. 151-23 du code de l’urbanisme	21
5.5. Zones humides	22
5.6. Cours d’eau	23
5.7. Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l’urbanisme	24
5.8. Ancienne décharge	24
5.9. Emplacements réservés	25
5.10. Bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination au titre de l’article L.151-11 2° du code de l’urbanisme.....	25
5.11. Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrains devant faire l’objet d’une division.....	25
5.12. Linéaire de préservation de la diversité commerciale au titre de l’article L.151-16 du code de l’urbanisme	26
5.13. Périmètres soumis à Orientations d’Aménagement et de Programmation au titre de l’article L.151-6 du code de l’urbanisme	26
5.14. Droit de préemption urbain au titre de l’article L.211-1 du code de l’urbanisme.....	26
6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS	26
7. DEROGATIONS POSSIBLES EN APPLICATION DE L’ARTICLE L111-16 CONCERNANT LES PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLES ET LES DISPOSITIFS D’ENERGIE RENOUVELABLE.....	27
8. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L’URBANISME POUR L’APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2 ET DU CHANGEMENT DE DESTINATION	28
9. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS.....	30
9.1. Règles quantitatives et de gestion en toute zone, selon la destination	30
9.2. Modalités de calcul du nombre de places	31
9.3. Modalités de réalisation.....	32

9.4. Règles qualitatives	32
9.5. Stationnement des vélos.....	33
9.6. Stationnement mutualisé dans les opérations d'aménagement d'ensemble	33
10. Obligations imposées en matière de réalisation de logements locatifs sociaux dans les zones U et AU	33
11. Clôtures.....	33
12. LEXIQUE.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	41
Secteur Ua.....	42
Secteur Ub.....	51
Secteur Ue.....	60
Secteur Ui.....	66
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
Zone 1AU.....	75
Zone 2AU.....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	78
Zone A	78
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	88
Zone N	88
ANNEXE n°1 : Plantations recommandées et espèces À proscrire.....	98
ANNEXE n°2 : Arrêté préfectoral portant création de zones de prescriptions archéologiques.....	100
ANNEXE N°3 : Porter à connaissance de l'aléa éboulement de bloc.....	108
ANNEXE n°4 : Porter À connaissance de l'Étude de dangers de l'usine de traitement des eaux du Drezet.....	111
ANNEXE n°5 : Carte de localisation des secteurs concernés par le risque retrait-gonflement des argiles.....	126

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

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

Conformément à la **délibération du Conseil Municipal en date du 08/07/2020**, les dispositions en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 et précisées par les articles R151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme sont applicables au présent PLU révisé.

2. COMPOSITION DU RÈGLEMENT

Le règlement se compose du présent document écrit et des documents graphiques qui lui sont associés. Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement écrit et du règlement graphique.

2.1. Le règlement écrit (pièce 5.1)

Il définit les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

Il établit les dispositions particulières applicables à l'ensemble du territoire en vue de la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune.

Il établit les dispositions particulières applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles et aux zones naturelles et forestières.

Il est doté d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

Il comprend des annexes situées en fin du règlement écrit :

- Annexe 1 : Les plantations recommandées et les espèces à proscrire
- Annexe 2 : Arrêté préfectoral portant création de zones de prescriptions archéologiques
- Annexe 3 : Porter à connaissance de l'aléa éboulement de bloc
- Annexe 4 : Porter à connaissance de l'étude de dangers de l'usine de traitement des eaux du Drézet

Il comprend également la **pièce annexe 5.2 correspondant à l'atlas des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme.

2.2. Structure du règlement

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

- Article 1 : Usage et affectation des sols, constructions et activités interdites
- Article 2 : Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

La section 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites, ou soumises à conditions particulières. Dans le règlement de la zone U, y sont notamment développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 3 : Emprise au sol des constructions
- Article 4 : Hauteur des constructions
- Article 5 : Implantation des constructions
- Article 6 : Caractéristiques architecturales des façades et des clôtures
- Article 7 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Section 3 – ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX

- Article 8 : Conditions de desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 : Conditions de desserte par les réseaux publics

2.3. Le règlement graphique

Il comprend des **plans de zonages** (*pièces 6.1 à 6.3*) sur lesquels sont reportés les différents zonages et servitudes applicables qui suivent :

- Les limites de zonage,
- Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (zones humides et cours d'eau, haies, arbres et landes à protéger),
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier, ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Le tracé et les dimensions des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public au titre de l'article L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme,
- En zones agricoles et naturelles et forestières, les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination,
- Le linéaire de préservation de l'usage des rez-de-chaussée réservé aux commerces, services et professions libérales,

- Les marges de recul par rapport à l'axe des voies,
 - Les zones de présomption archéologique,
 - L'ancienne carrière/décharge de QUELNET,
 - Le Droit de Prémption Urbain,
- Et s'il y a lieu, les autres éléments graphiques mentionnés à l'article R. 151-14 du code de l'urbanisme.

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. 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.

3.2. Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être urbanisés à plus ou moins long terme. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévu par OAP et, le cas échéant, le règlement. Dans ce cas, la zone est classée en 1AU.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Dans ce cas, elle est classée en 2AU.

Différentes zones AU sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de leur niveau d'équipement :

- **1AU** : secteur à vocation principale d'habitat ouvert à l'urbanisation
- **2AU** : secteur à vocation principale d'habitat fermé à l'urbanisation
- **2AUi** : secteur à vocation économique fermé à l'urbanisation

3.3. Les Zones Agricoles (A)

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

La zone A comprend le secteur Ap correspondant à la zone agricole pérenne au sens du SCOT.

La zone A et son secteur Ap peuvent accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sous condition, les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'extension et les annexes aux habitations existantes, les changements de destination.

3.4. Les Zones Naturelles (N)

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

Différentes zones N sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation :

- **N « strict »** (landes, abords des cours d'eau, continuités de zones humides, mares...) et pouvant accueillir sous condition, les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'extension et les annexes aux habitations existantes, les changements de destination,
- **Nf** : secteur à vocation de boisement sur les parcelles dotées d'un plan simple de gestion,
- **Nh** : secteur urbanisé de densité significative qu'il est prévu de densifier de manière limitée du Guernet et de Kerabin,
- **Ni** : secteur correspondant à l'usine de traitement de l'eau potable du Drézet,
- **NL** : secteur de terrains de loisirs, **NLc** : secteur à vocation de camping comprenant le sous-secteur NLc1 correspondant au camping existant de Kercado, et le sous-secteur NLc2 du Guerny destiné à recevoir un Parc Résidentiel de Loisirs, à aménager en tenant compte des enjeux environnementaux du site,
- **Np** : zone naturelle ayant une vocation agricole pérenne au sens du SCOT.

4. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

4.1. Les articles règlementaires suivants du Code de l'Urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du PLU

Article R.111-2 du code de l'urbanisme

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

Article R 111-4 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-26 du code de l'urbanisme

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

Article R.111-27 du code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

4.2. Patrimoine archéologique

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.* »

Le Préfet de Région – DRAC Bretagne sera saisi systématiquement :

- Pour les permis de construire, les permis d'aménager et les permis de démolir réalisés dans les sites archéologiques repérés sur le règlement graphique avec la trame : Zones de présomption de prescriptions archéologiques (*voir l'arrêté préfectoral n°ZPPZ-2019-0126 en annexe n°2 ci-après*) ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le préfet de région est également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédée d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

4.3. Règles de distance et de réciprocité autour des exploitations agricoles

Conformément à l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Par dérogation, « une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ». Il peut être dérogé aux règles, « sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant ».

4.4. Constructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme (loi Barnier)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur la commune, l'axe concerné par ces dispositions est le suivant : RD 774.

Cet axe bénéficie de règles d'implantation différentes dans les conditions prévues à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme. Ainsi :

- En zones à vocation économique urbanisée (Ui), les constructions et installations sont interdites dans une bande de 20 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD774.

4.5. Adaptations mineures et dérogations au titre de l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article L 152-4 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L 152-5 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

4.6. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

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

4.7. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

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

4.8. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

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

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

4.9. Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis liée à un sinistre

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

4.10. Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 311-1 du code forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

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

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

Conformément à l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004, une autorisation de défrichement est obligatoire pour les défrichements impactant des massifs boisés de plus de **2,5 ha d'un seul tenant**. Cette autorisation préalable est nécessaire quelque-soit la surface du massif pour les espaces boisés de la commune.

Elle peut être autorisée tout en étant subordonnée à l'exécution de boisements compensatoires, jusqu'à cinq fois la surface défrichée.

Elle peut être refusée pour les motifs visés à l'article L 311-3 du code forestier (protection des sols, des eaux, salubrité publique, équilibre biologique d'une région ou bien-être de la population, protection contre les risques naturels ou boisements ayant bénéficié d'aides publiques).

4.11. Plan d'eau

La création de plan d'eau est soumise à conditions conformément aux dispositions du SAGE Vilaine (article 7 du règlement, p.111 du SAGE approuvé le 02/07/2015).

4.12. La prise en compte des zones affectées par le bruit des transports terrestres

Le 19 juillet 2017, le Préfet a arrêté le classement sonore des infrastructures de transport terrestre du Morbihan. L'arrêté de classement est joint en annexe au PLU (*pièce 7.3*).

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Les voies et secteurs affectés par les bruits correspondants sont les suivants :

Type de voie	Nom de la voie	Nom du tronçon	Débutant	Finissant	Laeq 6h-22h en dB(A)	Laeq 22h-6h en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit ^(*)	Type de tissu (ouvert ou en "U")
RD	RD34	RD34C0T1	RD315	Limite communale	72	63	3	100	ouvert
RD	RD574	RD574C2T1	PR 1+050	PR 1+300	75	66	3	100	ouvert
RD	RD774	RD774C1T1-1	Limite communale	Panneau 70	71	63	3	100	ouvert
RD	RD774	RD774C1T1-2	Panneau 70	RD574	73	64	3	100	ouvert
RD	RD774	RD774C1T1-3	RD574	Limite de département	73	64	3	100	ouvert

^(*) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

4.13. Le périmètre de protection du captage d'alimentation en eau potable

Les périmètres de protection du captage d'alimentation en eau (rapprochée, immédiate) du Drézet correspondent aux périmètres définis par un arrêté préfectoral annexé au PLU. Dans ces périmètres les constructions sont soumises à des dispositions particulières figurant dans l'arrêté annexé au PLU.

4.14. La prise en compte du risque sismique

Le territoire est concerné par le risque sismique (aléa faible).

Le zonage sismique de la France impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves et aux bâtiments existants dans le cas de certains travaux d'extension notamment. Ces règles sont définies dans les normes Euro code 8, qui ont pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions pour atteindre ce but.

4.15. La prise en compte du risque feux de forêt

Un arrêté préfectoral en date du 10 juin 2009 régit l'usage du feu et prescrit les dispositions préventives élémentaires et constantes qui doivent être respectées en tout lieu présentant des risques particuliers de propagation du feu, notamment dans les espaces naturels préservés qui constituent les massifs forestiers du littoral, les dunes et d'une manière générale, tous les sites exposés à une dégradation susceptible d'être causée par de la fréquentation touristique.

4.16. La prise en compte des risques industriels

Le territoire est concerné par l'usine de traitement de l'eau potable du Drezet. Conformément aux articles L.132-2 et R132-1 du code de l'urbanisme, les restrictions induites sont reportées sur le règlement graphique par deux cercles concentriques en vue de prendre en compte l'étude de dangers (*cf annexe n°4 ci-après*).

4.17. Risque résiduel d'éboulement

Conformément aux articles L.132-2 et R132-1 du code de l'urbanisme, une trame Aléa éboulement de bloc est reportée sur le règlement graphique en vue de prendre en compte le risque (*cf annexe n°3 ci-après : « porter à connaissance de l'aléa éboulement de bloc »*).

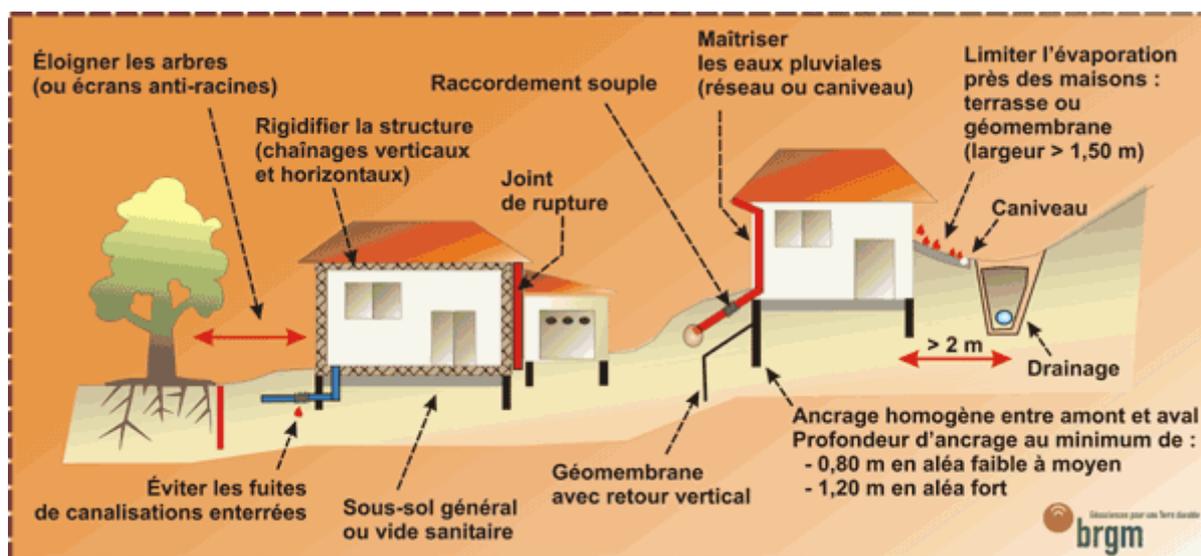
4.18. La prise en compte de l'aléa retrait gonflement d'argile

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 l'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.

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.

4.20. Les cas de règles différentes aux règles 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.

5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES SUR LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

5.1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseau de haies, plantations d'alignements à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme et définis dans l'arrêté préfectoral du 15 avril 2008).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à préserver la fonctionnalité écologique du boisement et **notamment en respectant une zone non aedificandi de 10 m.**

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 édifiées dans ces marges de recul, l'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination, l'extension ou l'édification d'annexe peuvent être autorisés dans les marges de recul

précitées sous réserve d'une insertion architecturale de qualité et de ne pas porter atteinte au petit patrimoine identifié ».

5.3. Bâti de qualité architectural ou patrimonial identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

5.4. Éléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

1 - Les haies, arbres et alignement d'arbres identifiés sur le règlement graphique sont protégés :

- En-dehors de leur entretien normal, les coupes et abattages qui auraient pour conséquence la destruction de la végétation ainsi identifiée sont soumis à Déclaration préalable ;
- Les constructions envisagées doivent respecter une distance minimum de 5 m par rapport au tronc ou aux linéaires de haies identifiés.
- Les clôtures nécessitant une fondation ne doivent pas porter atteinte à la pérennité de la haie, de l'arbre, ou de l'alignement d'arbres. Elles sont interdites à une distance minimale 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
- La suppression de ces haies ou de ces arbres n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (accès agricole ou en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale (*voir liste des essences préconisées dans l'annexe n° 1 du présent règlement*) en quantité et/ou linéaire équivalent.

2 - Les mares identifiées sur le règlement graphique sont protégées : Leur comblement est soumis à déclaration préalable et ne sera possible que pour des cas ponctuels et justifiés, et sous réserve d'une expertise préalable spécifique, afin de s'assurer que ce milieu ne constitue pas un habitat remarquable ou joue un rôle en tant que tête de source. De plus, les mares éventuellement reconstituées en compensation du comblement d'une mare existante devront présenter une configuration favorisant le développement d'habitats favorables aux amphibiens et odonates.

3 - Les landes identifiées sur le règlement graphique sont protégées : Les exhaussements et affouillements y sont interdits.

5.5. Zones humides

Le présent PLU a inventorié les zones humides sur l'ensemble du territoire communal en vue d'interdire leur destruction sous réserve de quelques exceptions. Il les a identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme en intégrant :

- Les zones de sources identifiées au SCOT 2 de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo ;
- Le SAGE Vilaine en cours de révision ;
- Le SAGE Estuaire approuvé le 03/03/2022 ;

En application des articles L.214-1 à L.214-36 du Code de l'Environnement, les travaux réalisés en zone humide sont soumis à déclaration ou autorisation et sont contrôlés par le service de la Police de l'eau (déclaration à partir d'une surface de 0,1 ha / autorisation au-delà de 1 ha). A cette occasion, le service de la Police de l'eau fait application des dispositions relatives à la préservation des zones humides figurant dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 (Disposition 8A-3) et celles figurant dans le SAGE Vilaine et le SAGE Estuaire de la Loire.

Pour information et par nécessité de les protéger, les zones humides sont identifiées sur le règlement graphique par une trame hachurée bleue.

Cet inventaire n'a toutefois pas la prétention d'être exhaustif, il est de la responsabilité de tout porteur de projet de respecter la législation sur l'eau et, en cas de doute sur l'existence ou non d'une zone humide, de mener les études préalables nécessaires.

Au terme du présent PLU, sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Sont admis les actions de restauration des zones humides (y compris les mares), sans pour autant que ces actions fassent l'objet d'une déclaration d'intérêt général.

Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers...), sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants,
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions de bâtiments existants d'activité agricole,
- L'impossibilité technico-économique d'aménager, en dehors de ces zones, un chemin d'accès permettant une gestion adaptée de ces zones humides,
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide sont mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visent la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant.

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			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-durable/Eau-et-milieux-aquatiques/Gestion-des-milieux-aquatiques-et-littoraux/Entretien-et-travaux-sur-cours-d-eau>.

5.7. Liaisons douces existantes à conserver au titre du L. 151-38 et du R. 151-48 du code de l'urbanisme

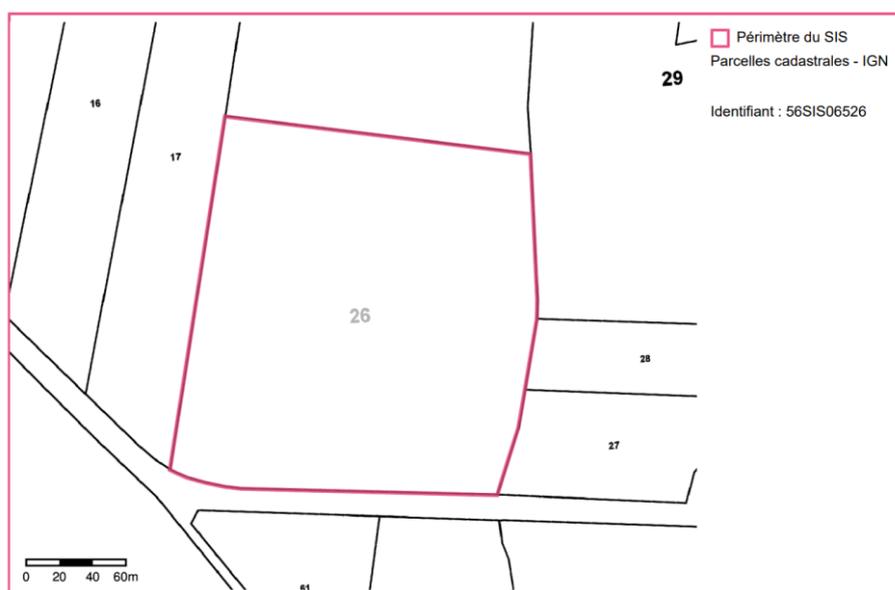
Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur le règlement graphique. Celles-ci correspondent au réseau des continuités inscrites au PDIPR (voie verte et vélocéan) et/ou ayant été identifiées comme telles.

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la continuité d'itinéraire initiale.

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.



5.9. Emplacements réservés

Le règlement graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Les bâtiments susceptibles de changer de destination sont reportés dans la pièce 5.2 annexée au règlement écrit.

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 ».

5.12. Linéaire de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

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

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au secteur afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure (respect des continuités de voirie, de cheminement, accès aux réseaux...) lorsque celui-ci ne porte pas sur l'ensemble du périmètre ou lorsque plusieurs phases sont envisagées au sein du périmètre de l'OAP.

5.14. Droit de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme

La commune de Ferel est concernée par un Droit de Préemption Urbain simple institué sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU approuvé.

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Il a été institué sur les zones U et AU par une délibération en date du 08/07/2020.

6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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

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

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

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Contenu des destinations et sous-destinations des constructions	
Destinations	Sous-destinations
	<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.</p> <p>Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p>Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.</p> <p>Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

D'après l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

9. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS

9.1. Règles quantitatives et de gestion en toute zone, selon la destination

Toute place de stationnement permettant de respecter les règles quantitatives ci-après et qui serait supprimée doit être recréée.

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Constructions à destination d'habitation

Dispositions générales :

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	<i>Zone Ua : 1 place par logement nouveau</i>
	<i>Autres zones :</i> <ul style="list-style-type: none">• 2 places par logement créé en cas de construction neuve ou de changement de destination.▪ 1 place par logement en cas de division de logement existant.

Dispositions spécifiques au stationnement pour les logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Constructions à destination de commerce et activités de service

Il n'est pas fixé de nombre minimal de places de stationnement à réaliser.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existant et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins et possibilités de mutualisation avec les parcs de stationnement existant et leur accessibilité, et ce notamment en fonction :

- De leur nature ;
- Du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- Des besoins en salariés ;
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

9.2. Modalités de calcul du nombre de places

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature et la destination de la construction envisagée :

Pour les extensions de construction :

- Pour la destination habitation : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression de places de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des places supprimées sera demandée.
- Hors destination habitation : pour définir le nombre de places à réaliser, il n'est tenu compte que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extension.

Pour les changements de destination :

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins liés à la nouvelle destination de la construction en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer des logements supplémentaires, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

De même, si les travaux concourent manifestement à augmenter les besoins en stationnement des constructions d'un usage autre que l'habitat, il sera exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

En cas d'impossibilité technique :

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après dans les conditions prévues par l'article L 151-33.

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions » (article L.151-33 du code de l'urbanisme).

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le besoin le plus important.

9.3. Modalités de réalisation

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

9.4. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

En outre, concernant les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les modalités de gestion des espaces de stationnement sont les suivantes :

- Les aires de stationnement dédiées aux véhicules légers devront être en revêtement ou un matériau perméable pour 50 % de la surface.

- Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

9.5. Stationnement des vélos

Pour les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, les modalités de gestion des espaces de stationnement sont les suivantes :

- Une aire pour le stationnement des vélos et engins motorisés à deux roues doit être organisée à proximité des accès aux locaux selon les besoins de l'entreprise avec un minimum de 10 m².

9.6. Stationnement mutualisé dans les opérations d'aménagement d'ensemble

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé une place supplémentaire mutualisée par tranche engagée de 4 logements.

10. OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES ZONES U ET AU

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division devront comporter 20% de logement social minimum.

Toutefois, une mutualisation entre deux opérations d'aménagement pourra être admise lorsqu'elles sont réalisées simultanément.

11. CLÔTURES

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

**les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.*

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.

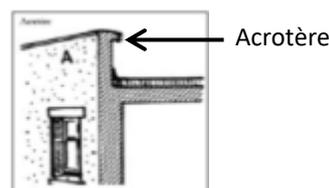
12. LEXIQUE

Le présent lexique définit les termes apparaissant dans le règlement.

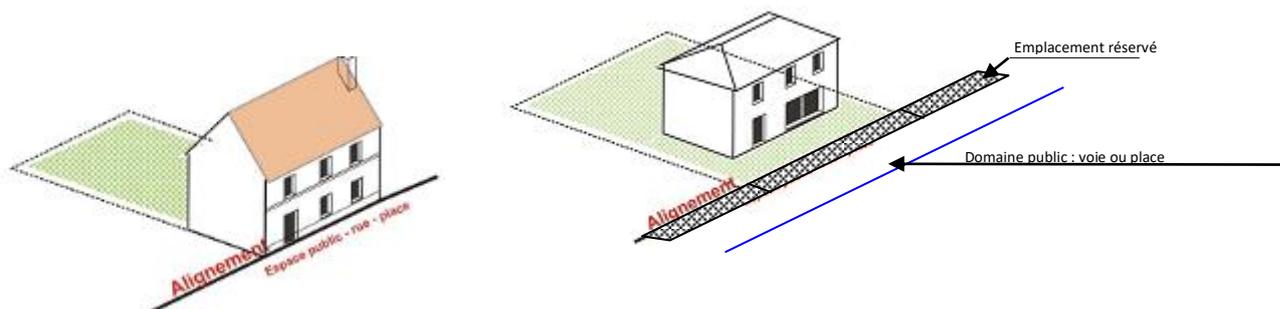
ABRI DE JARDIN : bâtiment destiné à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une annexe dotée de pièces à vivre.

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

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



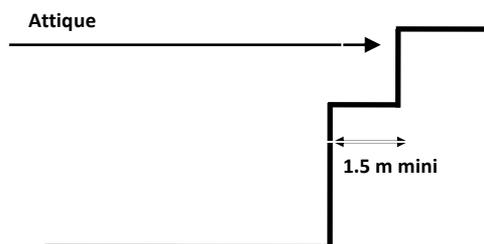
ALIGNEMENT : limite commune entre le domaine privé et le domaine public, constitué des **voies et emprises publiques** ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter-soit d'un état de fait-ou d'alignement de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour créer ou modifier la voie.



AMÉNAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé (une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin, ...). A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements.

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. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ATTIQUE : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1,5 mètres au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



BATIMENT (CF. LEXIQUE NATIONAL): construction couverte et close.

CLOTURE : “barrière”, construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures. Les portails et portillons, dans la mesure où ils font l'objet d'une insertion paysagère avec la clôture et les constructions riveraines, ne sont pas soumis à la règle de hauteur du présent règlement.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet (voir définition de l'emprise au sol).

CONSTRUCTION OU BATIMENT EXISTANT(E) A LA DATE D'APPROBATION DU PLU: la date de référence est celle de l'approbation du PLU au 08/07/2020. Pour apprécier les extensions, sera prise en compte l'emprise au sol du bâtiment à cette date.

CONTINUITÉ BATIE : front urbain marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

DISPOSITIF AMOVIBLE D'UNE CLOTURE : dispositif occultant et non ancré au sol accroché à la clôture.

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

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des « constructions ». Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement avec un mélange terre-

pierre). Aussi, les sous-sols totalement enterrés, dès lors qu'ils sont recouverts de pleine terre, sont pris en compte.

ESPACES VEGETALISES : il s'agit d'espaces supportant des plantations, de l'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Une terrasse végétalisée peut être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Pour apprécier cette notion, lorsqu'elle est réglementée, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU du 08/07/2020.

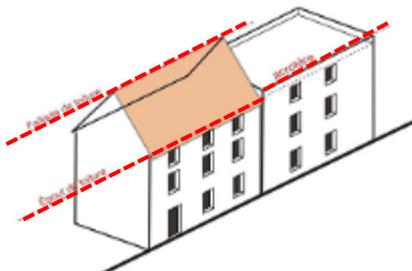
FAÇADE (LEXIQUE NATIONAL) : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE : Le faitage est le sommet d'une toiture qui joint les deux versants d'un toit.

HABITAT COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation, un bâtiment d'habitat collectif est défini par la présence de plus de deux logements et d'une porte d'entrée commune à tous les logements (exemple : sas d'entrée, cage d'escalier). Un bâtiment comprenant 1 ou 2 logements n'est pas considéré comme un logement collectif.

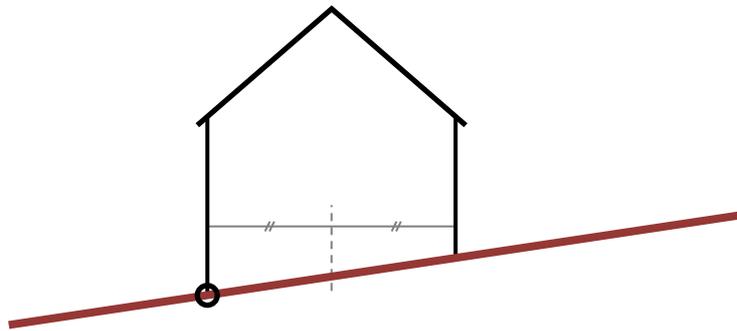
HABITAT INTERMEDIAIRE : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3.

HAUTEUR (LEXIQUE NATIONAL) : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Pour les bâtiments, les points hauts sont différents pour tenir compte de la forme architecturale : le faitage ou l'éégout du toit (élément permettant l'écoulement des eaux pluviales) pour une toiture en pente, ou l'acrotère pour une toiture terrasse.



POINT DE REFERENCE : Il sert à déterminer la hauteur de la construction et correspond au point bas de la construction. Il est constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Le schéma suivant précise le mode d'identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain. Il s'agit du point le plus bas de la construction.



HAIE : ensemble d'arbres et arbustes planté de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le code de l'environnement.

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



LOCAL ACCESSOIRE (LEXIQUE NATIONAL) : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LOGEMENT DE FONCTION : il s'agit d'un bien à usage d'habitation lié à une activité économique dans la zone considérée. Le logement de fonction doit être justifié par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée en fonction de l'activité économique à laquelle il est rattaché.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent réalisées sous forme

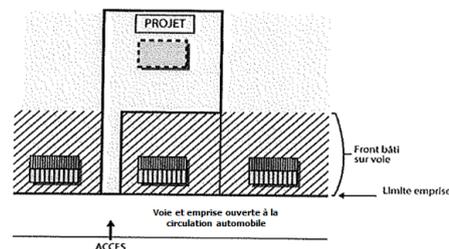
de Zone d'Aménagement Concerté, de permis d'aménager, de déclaration préalable, et de permis groupés ou permis valant division.

PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISE : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération. Le calcul du nombre de places nécessaire repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

RETRAIT DES BATIMENTS : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est règlementé par l'article 3 de la section n°2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de la limite considérée. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les soubassements, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

SECOND RANG : parcelle située à l'arrière d'une autre propriété par rapport à la voie qui la dessert. La limite de la propriété avec la voie ou emprise ouverte à la circulation automobile n'est en général constituée que par l'accès à cette parcelle. Des règles d'implantation adaptées peuvent être autorisées ou imposées dans le règlement.



SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déductions des surfaces prévues par le code de l'urbanisme.

SURFACE NON IMPERMEABILISEE : correspond à une surface construite ou non qui permet l'infiltration des eaux dans le sol en place. Sont considérés comme surfaces perméables : les espaces verts, le gravier, le sable, les pavées à larges joints perméables, les toitures végétalisées, ...

TOITURE : désigne tout ce qui recouvre un bâtiment.

TOITURE-TERRASSE : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul plan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si elle est inférieure à 12 % et dès lors que la faible pente est masquée par un bandeau. En l'absence de bandeau, la hauteur de référence d'une toiture à faible pente sera l'égout du toit ou le faîtage.

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

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (LEXIQUE NATIONAL) : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

Pour l'application de l'article 8 de la section 3, le présent règlement fait une distinction entre les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et celles qui ne sont pas ouvertes. A titre d'illustration, les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins...) hors aménagements des abords de chaussée, les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux deux roues non motorisées, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

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 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

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.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20 % de logement social minimum.

Toutefois, une mutualisation entre deux opérations d'aménagement pourra être admise lorsqu'elles sont réalisées simultanément.

Les règles applicables aux « dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques autres que la délimitation des zones et des secteurs » sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

NB : une demande de défrichement est à joindre au permis de construire quand celui-ci concerne une parcelle boisée d'un seul tenant de plus de 2.5 ha.

ARTICLE Ua 1. : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1.1 Hormis les extensions des constructions existantes, sont interdites toutes les nouvelles constructions et les changements de destination ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- a) Exploitations agricoles et forestières ;
- b) Industries, entrepôts et commerces de gros, excepté celles admises sous condition dans les limites définies à l'article Ua2 ;

1.2 Sont interdites les affectations des sols, usages et types d'activités suivants :

- a) Les dépôts de véhicules, ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- b) Les stationnements collectifs de caravanes, camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- c) Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ;
- d) Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- e) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement ;
- f) Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers la destination « habitation » est interdit (cf Dispositions générales - article 5.12).

ARTICLE Ua 2. : TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

L'extension des constructions ayant les destinations ou sous-destinations d'industries, entrepôts ou commerces de gros existants aux conditions cumulatives suivantes :

- D'être nécessitée par des mises aux normes,
- De permettre la réduction des nuisances pour les riverains,
- De respecter les dispositions en matière de stationnement et de raccordement aux réseaux.

2.2 Sont admis, sous condition, les affectations des sols, usages et types d'activités suivants :

- a) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- b) Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- c) Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Dans les secteurs concernés par une OAP : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdits à l'article Ua 1 sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ua 3. : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 4. : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de 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. Dans le cas de toiture monopente, la hauteur au point le plus haut ne doit pas excéder 3,50 m également.
- 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.

ARTICLE Ua 5. : 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 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.
- 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.
- c) 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.
- d) 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 2 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.

ARTICLE Ua 6. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

6.1 Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

6.2 Autres dispositions :

Le respect des données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble peut être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc....) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux existants.

a) Toitures :

Règle générale :

Les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques des matériaux utilisés. Et notamment, lorsque la toiture sera réalisée en ardoise, la pente du volume principal des constructions devra être de 40° minimum pour s'inscrire dans les volumes de l'architecture « traditionnelle » de la commune.

Règles particulières :

En cas de créations architecturales spécifiques, d'autres matériaux tels que zinc, plomb ou cuivre... sont autorisés sous réserve d'une insertion de qualité.

De même, la création de toitures terrasse est autorisée.

b) Clôture :

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

6.3 Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation (enjeux de co-visibilité, d'harmonie du paysage urbain depuis la rue ou la place).

ARTICLE Ua 7. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements est assurée par la mise en œuvre de revêtements perméables (cf. Dispositions générales – article 9.4).

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales. (*Cf. Annexe n°1 : Plantations recommandées et espèces à proscrire*).

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer ;
- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Les modalités de réalisation des aires de stationnement des véhicules sont précisées dans l'article 9 des « Dispositions générales ». En outre, les aires de stationnement motorisées doivent faire l'objet

d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Section 3 – Equipements, réseaux

ARTICLE Ua 8. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

8.2 Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) ou tout autre moyen ne nécessitant pas aux véhicules de services de circuler dans la rue (organisation d'un point de collecte des ordures ménagères en entrée de rue par exemple).

8.3 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

ARTICLE Ua 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

a) Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

b) Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

c) Assainissement :

Assainissement des Eaux Usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...).

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre

des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ou régulation du débit du rejet vers le réseau d'eau pluviale sont pour une pluie d'occurrence décennale (à conforter par le Schéma directeur mené par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo) avec, en cas de rejet vers le réseau d'eau pluviale, une régulation à 3 litres/secondes/hectares visant à compenser l'imperméabilisation nouvelle réalisée ou, à défaut, justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies à la notice de zonage d'assainissement pluvial annexée au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³. L'ouvrage doit être en capacité de réguler le débit des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle réalisée à l'échelle de la parcelle. Le volume de rétention sera augmenté le cas échéant de toute surface non imperméabilisée, ou bien imperméabilisable à termes, qui serait raccordée sur le dispositif de régulation. Ces surfaces seront alors elles aussi régulées, à l'identique de celles issues de la nouvelle imperméabilisation, en fonction du coefficient de ruissellement propre à chacune des surfaces concernées.

A ce titre, un contrôle précis sera exercé sur les modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que sur le traitement prévu des eaux pluviales mentionné au plan masse de la demande d'autorisation de construire.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire...). Le règlement de service de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les voiries, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées.... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

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.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20 % de logement social minimum.

Toutefois, une mutualisation entre deux opérations d'aménagement pourra être admise lorsqu'elles sont réalisées simultanément.

Les règles applicables aux « dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques autres que la délimitation des zones et des secteurs » sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

NB : une demande de défrichement est à joindre au permis de construire quand celui-ci concerne une parcelle boisée d'un seul tenant de plus de 2.5 ha.

ARTICLE Ub 1. : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1.1 Hormis les extensions des constructions existantes, sont interdites toutes les nouvelles constructions et les changements de destination ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- a) Exploitations agricoles et forestières ;
- b) Commerce et activités de service excepté celles admises sous condition dans les limites définies à l'article Ub 2 ;
- c) Industries, entrepôts et commerces de gros excepté celles admises sous condition dans les limites définies à l'article Ub 2 ;

1.2 Sont interdites les affectations des sols, usages et types d'activités suivants :

- a) Les dépôts de véhicules, ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- b) Les stationnements collectifs de caravanes, camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- c) Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs ;

- d) Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- e) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement.

ARTICLE Ub 2. : TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- a) L'extension des constructions existantes à usage de commerce et d'activité de service dans la limite de 50m² d'emprise au sol ;
- b) L'extension des constructions existantes ayant les destinations d'industries, entrepôts ou commerces de gros existants aux conditions cumulatives suivantes :
 - d'être nécessitée par des mises aux normes,
 - de permettre la réduction des nuisances pour les riverains,
 - de respecter les dispositions en matière de stationnement et de raccordement aux réseaux.

2.2 Sont admis, sous condition, les affectations des sols, usages et types d'activités suivants :

- a) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants ;
 - que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- b) Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.
- c) Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Dans les secteurs concernés par une OAP : les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdits à l'article Ub 1 sont admis à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ub 3. : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

3.1 Règle générale :

Il n'est pas fixé de règle maximale d'emprise au sol, excepté pour les secteurs des Pargo et de la Grée tel que précisé dans le 3.2 ci-après.

3.2 Dispositions particulières concernant les secteurs des Pargo et de la Grée :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de la parcelle intéressée par le projet de construction.

ARTICLE Ub 4. : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- a) Pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes édifiées au-delà d'une bande de 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. 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.
- 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 Ub 5. : 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 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. 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.

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

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un retrait minimum de 2 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.

ARTICLE Ub 6. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

6.1 Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

6.2 Autres dispositions :

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble peut être imposé (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc....) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux existants.

a) Toitures :

Règle générale :

Les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques des matériaux utilisés. Et notamment, lorsque la toiture sera réalisée en ardoise, la pente du volume principal des constructions devra être de 40° minimum pour s'inscrire dans les volumes de l'architecture « traditionnelle » de la commune.

Règles particulières :

En cas de créations architecturales spécifiques, d'autres matériaux tels que zinc, plomb ou cuivre... sont autorisés sous réserve d'une insertion de qualité. De même, la création de toitures terrasses est autorisée.

b) Clôtures :

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

6.3 Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation (enjeux de co-visibilité, d'harmonie du paysage urbain depuis la rue ou la place).

ARTICLE Ub 7. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements est assurée par la mise en œuvre de revêtements perméables (cf. Dispositions générales – article 9.4).

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.
- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales. (Cf. Annexe n°1 : *Plantations recommandées et espèces à proscrire*).

Les modalités de réalisation des aires de stationnement des véhicules sont précisées dans l'article 9 des « Dispositions générales ». En outre, les aires de stationnement motorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Section 3 – Equipements, réseaux

ARTICLE Ub 8. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

8.2 Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) ou tout autre moyen ne nécessitant pas aux véhicules de services de circuler dans la rue (organisation d'un point de collecte des ordures ménagères en entrée de rue par exemple).

8.3 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

ARTICLE Ub 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

a) Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

b) Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

c) Assainissement :

Assainissement des Eaux Usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se

rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur public.

Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...),

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ou régulation du débit du rejet vers le réseau d'eau pluviale sont pour une pluie d'occurrence décennale (à conforter par le Schéma directeur mené par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo) avec, en cas de rejet vers le réseau d'eau pluviale, une régulation à **3 litres/secondes/hectares** visant à compenser l'imperméabilisation nouvelle réalisée ou, à défaut, justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies à la notice de zonage d'assainissement pluvial annexée au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³. L'ouvrage doit être en capacité de réguler le débit des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle réalisée à l'échelle de la parcelle. Le volume de rétention sera augmenté le cas échéant de toute surface non imperméabilisée, ou bien imperméabilisable à termes, qui serait raccordée sur le dispositif de régulation. Ces surfaces seront alors elles aussi régulées, à l'identique de celles issues de la nouvelle imperméabilisation, en fonction du coefficient de ruissellement propre à chacune des surfaces concernées.

A ce titre, un contrôle précis sera exercé sur les modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que sur le traitement prévu des eaux pluviales mentionné au plan masse de la demande d'autorisation de construire.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les voiries, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées.... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

Secteur Ue

CARACTERE DU SECTEUR Ue

Le secteur Ue correspond au secteur à vocation d'équipements sportifs, de loisirs et culturels.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Les règles applicables aux « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques autres que la délimitation des zones et des secteurs » sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE Ue 1. : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1.1 Sont interdites toutes les nouvelles constructions et les changements de destination en dehors de celles prévues sous condition à l'article Ue 2 ;

1.2 Sont interdites les affectations des sols, usages et types d'activités en dehors de celles prévues sous condition à l'article Ue 2 :

ARTICLE Ue 2. : TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve du respect des dispositions des sections 2 et 3.

2.2 Sont admis, sous condition, les affectations des sols, usages et types d'activités suivants :

Les constructions et installations nécessaires au pôle d'équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation sportive, de loisirs et culturelle.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ue 3. : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 4. : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 5. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE Ue 6. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

6.1 Règles générales

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

Les constructions doivent respecter les principes suivants : simplicité et proportion des volumes construits, qualité des matériaux et harmonie des couleurs.

6.2 Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation (enjeux de co-visibilité, d'harmonie du paysage urbain depuis la rue ou la place).

ARTICLE Ue 7. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements est assurée par la mise en œuvre de revêtements perméables (cf. Dispositions générales – article 9.4).

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales (*Cf. Annexe n°1 : Plantations recommandées et espèces à proscrire*).

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.
- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Les modalités de réalisation des aires de stationnement des véhicules sont précisées dans l'article 9 des « Dispositions générales ». En outre, les aires de stationnement motorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

ARTICLE Ue 8. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

8.2 Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) ou tout autre moyen ne nécessitant pas aux véhicules de services de circuler dans la rue (organisation d'un point de collecte des ordures ménagères en entrée de rue par exemple).

8.3 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

ARTICLE Ue 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

a) Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

b) Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

c) Assainissement :

Assainissement des Eaux Usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...),

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ou régulation du débit du rejet vers le réseau d'eau pluviale sont pour une pluie d'occurrence décennale (à conforter par le Schéma directeur mené par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo) avec, en cas de rejet vers le réseau d'eau pluviale, une régulation à **3 litres/secondes/hectares** visant à compenser l'imperméabilisation nouvelle réalisée ou, à défaut, justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies à la notice de zonage d'assainissement pluvial annexée au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³. L'ouvrage doit être en capacité de réguler le débit des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle réalisée à l'échelle de la parcelle. Le volume de rétention sera augmenté le cas échéant de toute surface non imperméabilisée, ou bien imperméabilisable à termes, qui serait raccordée sur le dispositif de régulation. Ces surfaces seront alors elles aussi régulées, à l'identique de celles issues de la nouvelle imperméabilisation, en fonction du coefficient de ruissellement propre à chacune des surfaces concernées.

A ce titre, un contrôle précis sera exercé sur les modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que sur le traitement prévu des eaux pluviales mentionné au plan masse de la demande d'autorisation de construire.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les voiries, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées.... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

Secteur Ui

CARACTERE DU SECTEUR Ui

Le secteur Ui correspond au secteur à vocation économique.

Il comprend un secteur Uip correspondant à l'emprise du port sur le domaine public fluvial.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Les règles applicables aux « dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques autres que la délimitation des zones et des secteurs » sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE Ui 1. : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1.1 En zone Ui, sont interdites toutes les nouvelles constructions et les changements de destination ayant les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières ;
- Habitations ;
- Hébergements hôteliers et touristiques ;
- La restauration ;
- Les autres commerces et activités de services exceptés pour ceux admis sous condition à l'article Ui 2.

1.2 En zone Ui, sont interdites les affectations des sols, usages et types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules, ferrailles, déchets, matériaux divers en dehors des dispositions prévues à l'article 2.2 ;
- Les stationnements collectifs de caravanes, camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- L'ouverture de carrières, gravières, de mines.

1.3 En secteur Uip, sont interdites toutes constructions nouvelles non liées et nécessaires aux activités portuaires fluviales, exceptées celles admises sous condition à l'article Ui 2, ainsi que les affectations des sols, usages et types d'activités non liées et nécessaires aux activités portuaires fluviales.

ARTICLE Ui 2. : TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. En zone Ui sont admises sous condition les destinations et sous-destinations suivantes :

Les commerces et activités de services qui sont admis doivent :

- Soit répondre à un besoin des entreprises présentes ou de leurs salariés : exemple de la restauration, d'une conciergerie, ...
- Soit être liés et nécessaires à l'activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans le bâtiment principal et d'avoir une surface ne pouvant représenter plus de 20% du bâtiment principal avec une surface maximale de 150 m².

2.2. En secteur Uip sont uniquement admises les constructions nouvelles suivantes :

Les constructions de faible dimension liées et nécessaires à l'exploitation des installations portuaires et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

2.3. En zone Ui sont admis, sous condition, les affectations des sols, usages et types d'activités suivants :

Les dépôts de déchets, de véhicules à condition d'être liés et nécessaires aux activités économiques existantes et de respecter les réglementations de déclaration et de protection de l'environnement en vigueur.

2.4. En secteur Uip, sont admis, sous condition, les affectations des sols, usages et types d'activités liées et nécessaires aux activités portuaires fluviales.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ui 3. : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 4. : 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 Ui 5. : 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 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'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.
- 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 des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- Soit en limite séparative ;
- 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.

ARTICLE Ui 6. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

6.1 Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

Les constructions doivent respecter les principes suivants : simplicité et proportion des volumes construits, qualité des matériaux et harmonie des couleurs.

En outre, les aires techniques liées à l'activité de l'entreprise en particulier les zones de stockage, les zones de production extérieure devront être isolées visuellement de l'espace public et des limites séparatives par des dispositifs de type talus végétalisé d'une hauteur maximum de 2.50 m ou par des plantations (haie arbustive aux essences variées). Ces installations ne devront pas dépasser une hauteur de 4 mètres et de 2 m en limite séparative ou du domaine public.

6.2 Autres dispositions :

- a) Toiture :

Les toitures autorisées sont :

- pour le volume principal : toitures à faible pente (20° à 30°) traitées avec une dominante de pans symétriques ou toitures terrasses ;
- pour les volumes annexes de moindre hauteur : les toiture –terrasses sont acceptées.

Les ouvrages techniques en toitures (tour d'extraction d'air, climatisation, panneaux solaires...) devront être intégrés dans le traitement architectural afin de limiter leur perceptibilité depuis les espaces publics.

b) Façades :

Le traitement des façades témoignera d'une composition soignée dans la mise en œuvre des ouvertures avec des surfaces vitrées adaptées aux locaux d'une part, et dans celle des matériaux et des couleurs.

Par conséquent :

- Elles ne devront pas présenter plus de 3 teintes différentes (menuiseries comprises).
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

c) Clôtures :

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

6.3 Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation.

ARTICLE U*i* 7. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements est assurée par la mise en œuvre de revêtements perméables (cf. Dispositions générales – article 9.4).

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales. (*Cf. Annexe n°1 : Plantations recommandées et espèces à proscrire*).

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.
- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Les modalités de réalisation des aires de stationnement des véhicules sont précisées dans l'article 9 des « Dispositions générales ». En outre, les aires de stationnement motorisées doivent faire l'objet

d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Section 3 – Equipements, réseaux

ARTICLE Ui 8. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

8.2 Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 mètres et doivent être aménagées, dans leur partie terminale, par une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères...) ou tout autre moyen ne nécessitant pas aux véhicules de services de circuler dans la rue (organisation d'un point de collecte des ordures ménagères en entrée de rue par exemple).

8.3 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente des collectes sélectives ou non, des déchets.

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

ARTICLE Ui 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

a) Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

b) Electricité

En-dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

c) Assainissement :

Assainissement des Eaux Usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilées domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...),

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ou régulation du débit du rejet vers le réseau d'eau pluviale sont pour une pluie d'occurrence décennale (à conforter par le Schéma directeur mené par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo) avec, en cas de rejet vers le réseau d'eau pluviale, une régulation à **3 litres/secondes/hectares** visant à compenser l'imperméabilisation nouvelle réalisée ou, à défaut, justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies à la notice de zonage d'assainissement pluvial annexée au PLU.

Pour les évènements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³. L'ouvrage doit être en capacité de réguler le débit des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle réalisée à l'échelle de la parcelle. Le volume de rétention sera augmenté le cas échéant de toute surface non imperméabilisée, ou bien imperméabilisable à termes, qui serait raccordée sur le dispositif de régulation. Ces surfaces seront alors aussi régulées, à l'identique de celles issues de la nouvelle imperméabilisation, en fonction du coefficient de ruissellement propre à chacune des surfaces concernées.

A ce titre, un contrôle précis sera exercé sur les modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que sur le traitement prévu des eaux pluviales mentionné au plan masse de la demande d'autorisation de construire.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire...). Le règlement de service de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les voiries, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1 AU

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des zones 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Zone 2AU

La zone 2AU est fermée à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des zones 2AU (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 2AU ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU.

Zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate des zones 1AU (eau, électricité, assainissement collectif) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces zones.

La zone 1AU est destinée à l'accueil de nouveaux quartiers à vocation principale d'habitat.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20 % de logement social minimum.

Les règles applicables aux « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques autres que la délimitation des zones et des secteurs » sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

La zone 1AU doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble ou au coup par coup en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévues dans les secteurs correspondants. L'objectif général de la vocation de la zone 1AU est d'y permettre l'affectation des sols et les constructions conformément aux dispositions de la section 1 de la zone Ua.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone 1AU : se reporter à la section 2 de la zone Ua

Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Zone 1AU : se reporter à la section 3 de la zone Ua

Zone 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est fermée à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de la zone 2AU (eau, électricité, assainissement collectif) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU, qui pourra notamment adapter les marges de recul le long des routes départementales, moyennant justification de la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux.

La zone 2AU est destinée à l'accueil de nouveaux quartiers à vocation principale d'habitat.

La zone 2AU comprend un secteur 2AU_i destiné à l'accueil des activités économiques.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Les opérations d'aménagement et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissement, et permis groupés ou permis valant division, comporteront 20 % de logement social minimum.

Les règles applicables aux « dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques autres que la délimitation des zones et des secteurs » sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE 2AU 1. : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1.1 Sont interdites toutes destinations et sous-destinations non mentionnées à l'article 2AU 2 ;

1.2 Sont interdits tous les usages et affectations des sols et types d'activités non mentionnés à l'article 2AU2 ;

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

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

Dans la zone 2AU et son secteur 2AU_i, sont admis les ouvrages techniques liés aux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

En outre, dans le secteur 2AU_i, sont admises les extensions des constructions existantes liées à la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieure du secteur 2AU_i.

2.2 Sont admis, sous condition, les affectations des sols, usages et types d'activités suivants :

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Zone 2AU : se reporter à la section 2 de la zone Ua

Secteur 2AUi : se reporter à la section 2 de la zone 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.

Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

Zone 2AU : se reporter à la section 3 de la zone Ua

Secteur 2AUi : se reporter à la section 3 de la zone Ui

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Zone A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, pouvant accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sous condition, les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'extension et les annexes aux habitations existantes, les changements de destination. Elle comprend un **sous-secteur Ap** identifiant les zones agricoles pérennes au sens du SCOT. Le règlement du secteur Ap est identique à celui de la zone A.

Au sein de la zone A, il existe des secteurs bâtis dont l'évolution est encadrée par les dispositions du présent règlement.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Les règles applicables aux « dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques autres que la délimitation des zones et des secteurs » sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

ARTICLE A 1. : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1.1 Sont interdites toutes les destinations et sous destinations non mentionnées à l'article A 2 ;

1.2 Sont interdites toutes les affectations des sols, usages et types d'activités non mentionnées à l'article A 2 ainsi que :

- a) Les dépôts de véhicules, ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- b) Le camping et le caravanning ;
- c) Les installations photovoltaïques au sol.
- d) Dans le secteur de l'ancienne carrière, repérée par une trame au règlement graphique, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, y compris les exhaussements et affouillements non liés à la dépollution ou à la remise en état du site.

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

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

- a) **Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière et les CUMA sous réserve :**
 - D'être implantées à proximité des sites ou sièges d'exploitation existants ;
 - De faire l'objet d'une insertion paysagère effective en vue d'éviter le mitage du paysage (valorisation des écrans végétaux existants, prise en compte de la topographie pour évaluer les conditions de la co-visibilité de la construction dans le paysage ...).

b) **Les constructions à usage de logement de fonction** strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement existant lié à l'exploitation ;
- et que l'implantation de la construction se fasse à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation, ou à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation.

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée.

Une dérogation pourra également être admise pour la construction d'un local de permanence nécessaire à une présence journalière sur l'exploitation, et sous réserve qu'elle soit incorporée ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m²).

c) **Le commerce et activité de service ayant un caractère accessoire, permettant la diversité économique des exploitations agricoles** tels que :

- les changements de destination à des fins d'hébergements de type gîte, auberge, chambre d'hôte..., et d'accueil du public (ferme pédagogique...);
- les constructions et installations nouvelles à des fins de commercialisation des productions sous réserve d'être situées à proximité immédiate du site d'exploitation ou d'un ensemble bâti existants et que l'emprise au sol des constructions nouvelles n'excède pas 50 m².

d) **La destination équipements d'intérêt collectif et services publics** sous réserve de ne pas générer de contraintes vis-à-vis des exploitations agricoles et des milieux naturels et des paysages et de faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement tels que les canalisations de transport de gaz et d'électricité..., les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des paysages et des sites, à la réalisation de continuités douces, les aires de stationnements ouvertes au public...

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 règlementaires 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 (08/07/2020) ;
- que la distance entre les nouvelles annexes et l'habitation dont elles dépendent n'excède pas 20 m.

- f) **Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique** après avis conforme de la CDPENAF.

2.2 Sont admis, sous condition, les types d'activité suivants :

- a) Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaire à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.
- b) **Les ICPE soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation**, sous réserve (conditions cumulatives) :
- Qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
 - Qu'elles soient implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ;
 - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 3. : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'emprise au sol applicables sont celles définies dans l'article A2 ci-dessus.

ARTICLE A 4. : 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 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.
- 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 A 5. : 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 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.

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 2 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.

ARTICLE A6. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

6.1 Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

Toutes les constructions admises dans la zone A doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

6.2 Autres dispositions :

a) Toitures :

Les règles sur les toitures ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'activité agricole.

Règle générale :

Les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques des matériaux utilisés. Et notamment, lorsque la toiture sera réalisée en ardoise, la pente du volume principal des constructions devra être de 40° minimum pour s'inscrire dans les volumes de l'architecture « traditionnelle » de la commune.

Règles particulières :

En cas de créations architecturales spécifiques, d'autres matériaux tels que zinc, plomb ou cuivre... peuvent être autorisés sous réserve d'une insertion de qualité. De même, la création de toitures terrasses peut être autorisée.

b) Clôtures :

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

6.3 Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation (enjeux de co-visibilité avec les monuments historiques protégés).

ARTICLE A 7. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements sera recherchée par la mise en œuvre de revêtements perméables (cf. Dispositions générales – article 9.4).

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales (Cf. *Annexe n°1 : Plantations recommandées et espèces à proscrire*).

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.
- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Les modalités de réalisation des aires de stationnement des véhicules sont précisées dans l'article 9 des « Dispositions générales ». En outre, les aires de stationnement motorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Section 3 – Equipements, réseaux

ARTICLE A 8. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

8.2 Voies nouvelles

Non règlementé.

8.3 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

ARTICLE A 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

a) Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs réglementaires et sanitaires en vigueur.

b) Electricité

Non réglementé.

c) Assainissement :

Assainissement des Eaux Usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilée domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...),

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre

des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ou régulation du débit du rejet vers le réseau d'eau pluviale sont pour une pluie d'occurrence décennale (à conforter par le Schéma directeur mené par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo) avec, en cas de rejet vers le réseau d'eau pluviale, une régulation à **3 litres/secondes/hectares** visant à compenser l'imperméabilisation nouvelle réalisée ou, à défaut, justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies à la notice de zonage d'assainissement pluvial annexée au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³. L'ouvrage doit être en capacité de réguler le débit des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle réalisée à l'échelle de la parcelle. Le volume de rétention sera augmenté le cas échéant de toute surface non imperméabilisée, ou bien imperméabilisable à termes, qui serait raccordée sur le dispositif de régulation. Ces surfaces seront alors elles aussi régulées, à l'identique de celles issues de la nouvelle imperméabilisation, en fonction du coefficient de ruissellement propre à chacune des surfaces concernées.

A ce titre, un contrôle précis sera exercé sur les modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que sur le traitement prévu des eaux pluviales mentionné au plan masse de la demande d'autorisation de construire.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage.

Il est également rappelé que les objectifs règlementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier règlementaire...). Le règlement de service de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, tout en reprenant l'objectif règlementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les voiries, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées.... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une activité agricole ou forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N, il existe des secteurs bâtis dont l'évolution est encadrée.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **N** « strict » (landes, abords des cours d'eau, continuités de zones humides, mares...) où il existe des secteurs bâtis dont l'évolution est encadrée par les dispositions du présent règlement ;
- **Nf** : secteur à vocation de boisement sur les parcelles dotées d'un plan simple de gestion ;
- **STECAL** :
 - **Nh** : secteur urbanisé de taille et de capacité d'accueil limitée qu'il est prévu de densifier sur les hameaux du Guernet et de Kerabin ;
 - **Ni** : secteur correspondant à l'usine de traitement de l'eau potable du Drézet ;
 - **NL** : secteur de terrains de loisirs destinés à recevoir une caravane à l'année et son annexe pour une surface de 40 m² maximum ;
 - **NLc** : secteur à vocation de camping comprenant le sous-secteur **NLc1** du camping existant de Kercado, et le sous-secteur **NLc2** du Bois Guerny destiné à recevoir un Parc Résidentiel de Loisirs, à aménager en tenant compte des enjeux environnementaux et agricoles du site.
- **Np** : zone naturelle ayant une vocation agricole pérenne au sens du SCOT.

Section 1 – Affectation des sols et destination des constructions

Les règles applicables aux « dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques autres que la délimitation des zones et des secteurs » sont précisées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

NB : une demande de défrichement est à joindre au permis de construire quand celui-ci concerne totalement ou partiellement une parcelle boisée d'un seul tenant de plus de 2.5 ha.

ARTICLE N 1. : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

1.1 Sont interdites toutes les destinations et sous destinations non mentionnées à l'article N 2 ;

1.2 Sont interdites toutes affectations des sols, usages et types d'activités non mentionnées à l'article N 2 ;

1.3 En tous secteurs, les dépôts de véhicules, ferrailles, déchets, matériaux divers ;

1.4 En secteur Nf : les constructions nouvelles.

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

Dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone sont admises les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires aux destinations et sous-destinations sous les conditions suivantes :

2.1 Dans l'ensemble de la zone N

- a) **Les équipements d'intérêt collectif et services publics** et notamment les canalisations de transport de gaz et d'électricité..., les installations liées et nécessaires à la mise en valeur des paysages et des sites, à la réalisation de continuités douces, les aires de stationnements ouvertes au public...sous réserve de ne pas générer de contraintes vis-à-vis des exploitations agricoles et des milieux naturels et des paysages et de faire l'objet d'une bonne insertion dans l'environnement.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

2.2 En zone N et en secteur Np

- a) **L'extension des constructions existantes ayant la destination d'habitation, ainsi que la construction nouvelle d'annexes à ces habitations**, sous réserve des dispositions suivantes :
 - que les extensions se fassent sans création de logement nouveau ;
 - que les extensions et/ou les annexes nouvelles ne réduisent pas les distances règlementaires imposées aux bâtiments d'activité agricole existants ;
 - que l'extension des habitations existantes et l'emprise au sol des nouvelles annexes ne dépassent pas 50 m² d'emprises au sol cumulées (à l'exclusion des piscines non couvertes), à la date d'approbation du PLU (08/07/2020) ;
 - que la distance entre les nouvelles annexes et l'habitation dont elles dépendent n'excède pas 20 m.
- b) **Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique** après avis conforme de la CDNPS.

2.3 En secteur Nf

Les installations nécessaires et directement liées à la **destination d'exploitations forestières**.

2.4 En secteur Nh

Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes dans les conditions définies aux articles 3 à 9 du présent règlement.

2.5 En secteur Ni

Les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'usine de traitement d'eau potable du Drézet.

2.6 En secteur NL

Le stationnement de caravane, à raison d'une seule et unique caravane par propriété/parcelle et les constructions nouvelles à usage d'annexe d'une emprise au sol maximum de 10 m², sous condition expresse d'une capacité suffisante du système d'assainissement existant sur la parcelle concernée.

2.7 En sous-secteur NLc1

Les constructions et installations nécessaires et directement liées à la **destination d'hébergements touristique** (à l'exclusion de l'hébergement hôtelier) de type sanitaires ou techniques, à condition qu'il s'agisse de camping ou d'hébergement léger de loisirs, sous réserve :

- du respect des dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement ;
- que les constructions autorisées dans le secteur respectent une distance maximale d'implantation de 100 m par rapport aux constructions existantes.

2.8 En sous-secteur NLc2

Les constructions et installations nécessaires et directement liées à la **destination d'hébergements touristique** (à l'exclusion de l'hébergement hôtelier), à condition qu'il s'agisse de camping ou d'hébergement léger de loisirs faisant l'objet d'une insertion environnementale soignée à travers :

- a) le respect des dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement ;
- b) le respect des dispositions relatives à la protection des mares et des zones humides (voir Dispositions générales – articles 5.5 et 5.6) ;
- c) la mise en valeur de la végétation existante. ;
- d) Le respect d'une distance maximale de 50 m des constructions autorisées les unes par rapport aux autres ;

Section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 3. : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

3.1 En zone N et secteur Np

L'emprise au sol cumulée des extensions des habitations existantes et des nouvelles annexes réalisées après l'approbation du PLU (08/07/2020) ne doit pas excéder 50 m² (à l'exclusion des piscines non couvertes).

3.2 En secteur Ni

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et nouvelles constructions ne doit pas excéder 60% de la parcelle sur laquelle elles sont implantées.

3.3 En secteur Nh

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et nouvelles constructions ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

3.4 En secteur NL

L'emprise au sol destinée à la caravane sise de manière permanente ne doit pas excéder 30 m² au sol et celle destinée à la construction de l'annexe ne doit pas excéder 10 m² par parcelle.

3.5 En sous-secteur NLc1 et NLc2

En sous-secteur NLc1, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance maximale de 100 m des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles ne doit pas excéder 450 m².

En sous-secteur NLc2, l'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles ne doit pas excéder 700 m².

ARTICLE N 4. : 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 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.
- 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 N 5. : 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 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.

5.3 Implantation par rapport aux 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.

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 N 6. : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES CLOTURES

6.1 Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages y compris pour les créations architecturales spécifiques.

6.2 Autres dispositions :

a) Toitures :

Règle générale :

Les pentes de toitures tiennent compte de l'esthétique et des caractéristiques des matériaux utilisés. Et notamment, lorsque la toiture sera réalisée en ardoise, la pente du volume principal des constructions devra être de 40° minimum pour s'inscrire dans les volumes de l'architecture « traditionnelle » de la commune.

Règles particulières :

En cas de créations architecturales spécifiques, d'autres matériaux tels que zinc, plomb ou cuivre... peuvent être autorisés sous réserve d'une insertion de qualité. De même, la création de toitures terrasses peut être autorisée.

b) Clôtures :

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

6.3 Dispositions particulières

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction (systèmes solaires...) doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau des façades et des toitures et en termes d'implantation (enjeux de co-visibilité avec les monuments historiques protégés).

ARTICLE N 7. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La maîtrise de l'imperméabilisation des espaces libres (espaces publics, aires de jeux et de loisirs) et des stationnements est assurée par la mise en œuvre de revêtements perméables (cf. Dispositions générales – article 9.4).

Il conviendra de privilégier des plantations en mélange d'essences locales (*Cf. Annexe n°1 : Plantations recommandées et espèces à proscrire*).

Les plantations à prévoir en limite séparative ou au sein des parcelles visent également à enrichir la qualité et l'identité des lieux :

- Les plantations constituent des supports de biodiversité qu'il convient de favoriser, voire de renforcer.

- Les plantations utilisées en clôture constituent des brises vues destinés à préserver l'intimité des habitants et facilitent l'intégration paysagère des éléments de type **abri de jardin**, dépôts extérieurs.

Les modalités de réalisation des aires de stationnement des véhicules sont précisées dans l'article 9 des « Dispositions générales ». En outre, les aires de stationnement motorisées doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Section 3 – Equipements, réseaux

ARTICLE N 8. : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

a) Desserte

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie et la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

8.2 Voies nouvelles

Non règlementé.

8.3 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès et toute voie nouvelle de desserte de construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité et de desserte pour la collecte des ordures ménagères (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

ARTICLE N 9. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

9.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

a) Eau potable

Tout aménagement ou toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et qui est desservi au travers du schéma de distribution en eau potable pourra s'y raccorder. A défaut de s'y raccorder ou en l'absence de desserte par le réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau du projet devra être précisée ou déclarée être assumée par le pétitionnaire, qui devra alors en respecter les objectifs règlementaires et sanitaires en vigueur.

b) Electricité

Non réglementé.

c) Assainissement

Assainissement des Eaux Usées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau public, il convient de réaliser à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs, en attente, raccordables au futur réseau public. Le pétitionnaire pourra, utilement se rapprocher, de la collectivité pour connaître les données éventuellement disponibles concernant la profondeur et la localisation précise du réseau futur publique.

Assainissement des Eaux Usées Assimilées domestiques

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées assimilée domestiques à droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte d'assainissement collectif dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation. Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles listées par la réglementation en vigueur.

Ces constructions ou installations nouvelles devront évacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus pour être desservis par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

Assainissement des Eaux Usées Non domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

En l'absence d'un tel réseau et dans les secteurs non prévus être desservi par un réseau d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes et à la réglementation en vigueur.

Le dispositif d'assainissement devra être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

9.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à la parcelle, l'unité foncière ou l'aménagement.

La gestion se fait prioritairement par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration...),

Pour toute construction (nouvelle ou extension) de plus de 40 m² d'emprise au sol et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ou régulation du débit du rejet vers le réseau d'eau pluviale sont pour une pluie d'occurrence décennale (à conforter par le Schéma directeur mené par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo) avec, en cas de rejet vers le réseau d'eau pluviale, une régulation à **3 litres/secondes/hectares** visant à compenser l'imperméabilisation nouvelle réalisée ou, à défaut, justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Les pluies décennales sont définies à la notice de zonage d'assainissement pluvial annexée au PLU.

Pour les événements pluvieux d'occurrence supérieure, il revient au pétitionnaire de prévoir les dispositions pour éviter les sinistres sur ses biens et ceux des tiers. L'éventuelle surverse d'un ouvrage ne peut pas être raccordée au réseau public.

Pour des raisons de faisabilité technique, le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m³. L'ouvrage doit être en capacité de réguler le débit des eaux pluviales issues de l'imperméabilisation nouvelle réalisée à l'échelle de la parcelle. Le volume de rétention sera augmenté le cas échéant de toute surface non imperméabilisée, ou bien imperméabilisable à termes, qui serait raccordée sur le dispositif de régulation. Ces surfaces seront alors elles aussi régulées, à l'identique de celles issues de la nouvelle imperméabilisation, en fonction du coefficient de ruissellement propre à chacune des surfaces concernées.

A ce titre, un contrôle précis sera exercé sur les modalités de raccordement de la construction aux réseaux public d'eau pluviale ainsi que sur le traitement prévu des eaux pluviales mentionné au plan masse de la demande d'autorisation de construire.

De façon générale, une étude de sol permet de concevoir une installation d'infiltration et définit son dimensionnement.

Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de techniques permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation...).

Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché.

A titre d'information, il est mentionné que la notice du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales donne quelques exemples de principe de conception d'ouvrage.

Il est également rappelé que les objectifs réglementaires de traitement des eaux pluviales avant rejet devront être respectés en fonction de l'activité, de la sensibilité du milieu, mais aussi de prescriptions imposées au projet telles que la loi sur l'eau (dossier réglementaire...). Le règlement de service de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, tout en reprenant l'objectif réglementaire, peut renforcer cet objectif notamment au regard de la sensibilité du milieu récepteur.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les voiries, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

9.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les projets d'ensemble, la réalisation de fourreaux enterrés suffisamment dimensionnés pour le passage ultérieur de câbles réseaux pour la transmission d'informations numériques et téléphoniques (y compris câblage optique) est obligatoire et doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager...); celle-ci doit prévoir la possibilité d'y raccorder en souterrain tout nouveau programme immobilier.

ANNEXE N°1 : PLANTATIONS RECOMMANDEES ET ESPECES À PROSCRIRE

Liste des espèces recommandées :

Strate arborescente hors zone humide

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)▪ Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)▪ Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)▪ Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>)▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>)▪ Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)▪ Charme (<i>Capinus betulus</i>) | <ul style="list-style-type: none">▪ Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)▪ Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)▪ Merisier (<i>Prunus avium</i>)▪ Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)▪ Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)▪ Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) |
|---|---|

Strate arborescente en zone humide

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)▪ Frêne élevé (<i>Fraxinus excelsior</i>)▪ Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>) | <ul style="list-style-type: none">▪ Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)▪ Saule blanc (<i>Salix alba</i>) |
|---|---|

Strate arbustive hors zone humide

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Aubépine à un style (<i>Crataegus monogyna</i>)▪ Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)▪ Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)▪ Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)▪ Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)▪ Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)▪ Eglantier des chiens (<i>Rosa canina</i>)▪ Fragon faux-houx (<i>Ruscus aculeatus</i>) | <ul style="list-style-type: none">▪ Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)▪ Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)▪ Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)▪ Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)▪ Lauréole (<i>Daphne laureola</i>)▪ Genêt des tinturiers (<i>Genista tinctoria</i>)▪ Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)▪ Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)▪ Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)▪ Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>) |
|---|---|

Strate arbustive en zone humide

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)▪ Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)▪ Saule à trois étamines (<i>Salix triandra</i>), | <ul style="list-style-type: none">▪ Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>)▪ Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>) |
|---|---|

Liste des espèces invasives à proscrire :



ANNEXE 9

Liste des espèces invasives avérées

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce	
1	Hydrophyte flottante	Azolla filiculoides Lam. Egeria densa Planchon	Azolle fausse fougère Egerie dense	
	Hydrophyte immergée	Elodea canadensis Michaux Elodea nuttallii (Planchon) St. John Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Elodée du Canada Elodée de Nuttall Grand lagarosiphon	
	Amphibie vivace	Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne Hydrocotyle ranunculoides L. f. Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Crassule de Helms Hydrocotyle fausse renoncule Jussie à grande fleur Jussie faux pourpier Myriophylle du Brésil	
	Herbacée annuelle	Ambrosia artemisiifolia L. Impatiens balfourii Hooker fil. Impatiens capensis Meerb Impatiens glandulifera Royle Impatiens parviflora DC.	Ambrosie à feuilles d'armoise Balsamine de Balfour Balsamine du Cap Balsamine de l'Himalaya Balsamine	
	Herbacée pluriannuelle	Heracleum mantegazzianum gr. Petasites fragrans Petasites hybridus	Berce du Caucase Pétasite odorante Pétasite hybride	
	Herbacée vivace	Polygonum polystachyum Meisn Reynoutria japonica Houtt. Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai Reynoutria x bohemica J. Holub Baccharis halimifolia L.	Renouée à épis nombreux Renouée du Japon Renouée de Sakhaline Renouée de Bohême Senéçon en arbre	
	2	Hydrophyte flottante	Elchhomia crassipes (Mart.) Solms Lemna minuta H.B.K. Lemna turionifera Landolt Pistia stratiotes L.	Jacinthe d'eau Lentille d'eau minuscule Lenticule à turion Laitue d'eau
		Herbacée annuelle	Bidens connata Willd. Bidens frondosa L. Claytonia perfoliata Donn. ex Willd. Conyza bonariensis (L.) Cronq. Conyza canadensis (L.) Cronq. Conyza floribunda H.B.K. Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker Lindernia dubia (L.) Pennell	Bident soudé Bident feuillé Claytonie perfoliée Vergerette de Buenos Aires Vergerette du Canada Vergerette à fleurs nombreuses Vergerette de Sumatra Lindernie fausse-gratiolle
		Herbacée vivace	Allium triquetrum Aster lanceolatus Willd. Aster novi-belgii gr. Aster squamatus (Sprengel) Hieron. Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus Carpobrotus edulis (L.) R. Br. Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner Cotula coronopifolia L. Phytolacca americana L. Senecio inaequidens DC. Paspalum dilatatum Poirer	All à trois angles Aster lancéolé Aster de Virginie Aster écaillé Griffe de sorcière Ficoïde comestible Herbe de la Pampa Cotule pied de corbeau Raisin d'Amérique Sénéçon du Cap Millet bâtard
		Graminée vivace	Paspalum distichum L. Spartina alterniflora Loisel Spartina anglica C.E. Hubbard	Paspale à deux épis Spartine à feuilles alternes Spartine anglaise
		Arbuste	Buddleja davidii Franchet Prunus laurocerasus L. Rhododendron ponticum L.	Buddleia du père David Laurier palme Rhododendron des parcs
		Arbre	Acer negundo L. Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Erable negundo Ailanthé

ANNEXE N°2 : ARRETE PREFECTORAL PORTANT CREATION DE ZONES DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES



PRÉFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Direction régionale
des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie

Affaire suivie par
Anne-Marie Fourteau-Bardaji

Poste : 02 99 84 59 03
anne-marie.fourteau@culture.gouv.fr

Réf : SRA / 19-2000

Rennes, le 18/10/2019

La Préfète de la région Bretagne,

au

Maire de Férel
Mairie – Service de l'urbanisme



Objet : arrêté portant création de zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune de Férel

Réf : n° ZPPA-2019-0126

P.J. : Arrêté et ses annexes

Veillez trouver ci-joint, pour mise en application, les arrêtés de la Préfète de la région Bretagne signés le 26/09/2019 et publiés au recueil administratif n°2019-078 du 16 octobre 2019 de la préfecture du Morbihan portant création de zones de présomption de prescriptions archéologiques, pris en application du code du patrimoine, notamment son livre V.

Ces arrêtés prévoient que les demandes d'autorisations d'urbanisme (PC, PD, installations et de travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de ZAC) situées à l'intérieur des zones définies soient communiquées à la Préfète de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie), qui pourra prescrire les mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine.

Les zones définies par ces arrêtés n'impliquent pas de mesures nouvelles au titre de l'archéologie, hormis l'obligation de saisine de la Préfète de Région-Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne. En ce sens, la mise en application de ces zonages par arrêté préfectoral vise à sécuriser les procédures, en particulier pour les services en charge de l'instruction des documents d'urbanisme.

Par ailleurs, je vous rappelle qu'en dehors des zones délimitées par les présents arrêtés, les projets de ZAC et de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares demeurent régis par l'article R523-4 du code du patrimoine et doivent être communiqués à la Préfète de la Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie).

Pour information vous pouvez consulter les zones, arrêtés et listes, sur le site d'information géographique GeoBretagne : <http://cms.geobretagne.fr/>

Mes services restent à votre disposition afin de vous apporter tous les renseignements complémentaires que vous jugerez utiles.

La Préfète de la région Bretagne
Par délégation,
Le Directeur régional des affaires culturelles
Pour le Directeur régional


Yves MENEZ

Conservateur régional de l'archéologie

Copie à : DDTM du Morbihan
Communauté
d'agglomération de la
Presqu'île de Guérande
Atlantique -service en charge
de l'urbanisme

Direction régionale des affaires culturelles
Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES cedex
Téléphone 02 99 29 67 67 - Télécopie 02 99 29 67 99
<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Bretagne>



PREFET DE LA RÉGION BRETAGNE

Arrêté n°ZPPA-2019-0126

portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Férel (Morbihan)

La Préfète de la région Bretagne,
Préfète d'Ille-et-Vilaine

Vu le code du patrimoine, notamment son livre V, articles L.522-3 à L.522-5 et sa partie réglementaire, articles R.523-1 à R.523-8, ainsi que le livre VI, article L.621-9 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.121-1, R.111-4, R.121-2, R.421-23, R.423-3, R.423-7 à R.423-9, R.423-24, R.423-59, R.423-69, R.425-31, R.423-69 ;

Vu le code l'environnement, notamment l'article L. 122-1 ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 30 octobre 2018 portant nomination de Mme Michèle KIRRY préfète de la région Bretagne, préfète de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfète d'Ille et Vilaine (hors classe) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2018 DRAC/DSG du 19 novembre 2018 portant délégation de signature à M.Michel ROUSSEL, Directeur régional des affaires culturelles de Bretagne ;

Vu l'avis de la Commission territoriale de la recherche archéologique Ouest en date du 10/09/2019 ;

Vu l'arrêté n°ZPPA-2015-0228 portant création de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Férel (Morbihan) en date du 26/05/2015 ;

Vu la nécessité de prendre en compte l'évolution du recensement des sites archéologiques dans la commune de Férel, Morbihan, depuis le 26/05/2015 ;

Considérant d'une part la présence de vestiges archéologiques recensés sur le territoire communal et la présence de secteurs sensibles susceptibles de receler des vestiges archéologiques de différentes périodes, et d'autre part la nécessité d'assurer la prise en compte du patrimoine dans plusieurs zones du territoire de la commune de Férel, Morbihan ;

Sur proposition du directeur régional des affaires culturelles ;

ARRETE

Article 1 : Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté n°ZPPA-2015-0228 du 26/05/2015 portant création de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Férel (Morbihan).

Article 2 : sur le territoire de la commune de Férel, Morbihan, sont délimitées des zones de présomption de prescription archéologique, répertoriées dans un tableau annexé au présent arrêté.

Ces zones sont localisées sur une carte de la commune, à l'échelle cadastrale, également annexée au présent arrêté.

Article 3 : dans ces zones toutes les demandes et déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

Article 4 : le préfet de la région Bretagne peut, lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, demander au maire de lui communiquer le dossier en cours d'instruction.

Article 5 : le maire de la commune ou toute autre autorité compétente pour délivrer une autorisation, peut saisir le préfet de la région Bretagne d'un projet dont la transmission n'est pas obligatoire, en se fondant sur des éléments de localisation du patrimoine archéologique dont il a connaissance.

Article 6 : le présent arrêté est exécutoire à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du département du Morbihan.

Article 7 : le présent arrêté et ses annexes (liste des zones de présomption de prescription archéologique et carte de la commune) seront tenus à disposition du public en mairie et à la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie.

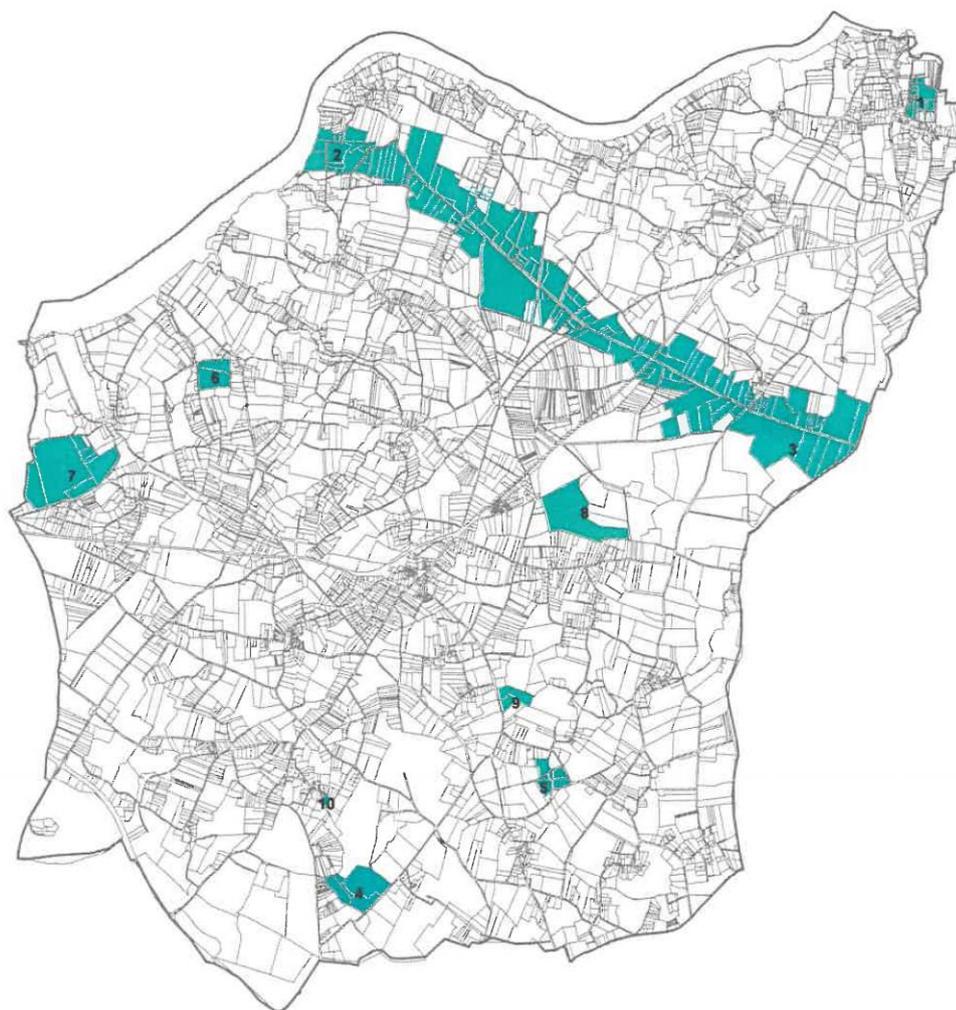
Article 8 : le directeur régional des affaires culturelles et le service instructeur en charge de ces dossiers pour la commune de Férel sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Le maire de la commune procédera à son affichage pendant un mois en mairie à compter de sa réception.

Rennes, le 26/09/2019

Pour la Préfète, et par délégation,
Le directeur régional des affaires culturelles


Michel ROUSSEL

**Zones de présomption de prescription archéologique
de la commune de FEREL le 30/07/2019**



DRAC Bretagne service régional de l'archéologie



Service régional de
l'archéologie

LISTE DES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

mardi 30 juillet 2019

FEREL

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2019 : ZO.100.ZO.101.ZO.102.ZO.73.ZO.86.ZO.89.ZO.90.ZO.91.ZO.92.ZO.93.ZO.94.ZO.95.ZO.96.ZO.97.ZO.98.ZO.99.ZP.84.ZP.85.ZP.86.ZP.87.ZP.88.ZP.89.ZP.90.ZP.91.ZP.92	2727 / 56 058 0001 / FEREL / LA GREE / LA GREE / occupation / Gallo-romain
2	2019 : ZI.170.ZI.171.ZI.172.ZI.173.ZI.174.ZI.175.ZI.176.ZI.177.ZI.178.ZI.179.ZI.180.ZI.202.ZI.203.ZI.204.ZI.205.ZI.206.ZI.207.ZI.208	20697 / 56 058 0005 / FEREL / VOIE NANTESVANNES / Section unique de Kermahé au Grand-Patu / route / Gallo-romain - Période récente
3	2019 : ZE.122a124.ZH.283a284.ZH.75.ZI.116a117.ZI.121a126.ZI.134a137.ZI.149a152.ZI.166a169.ZI.317a318.ZI.349.ZK.185a196.ZL.56a69.ZL.71a72.ZL.74a77.ZL.81a82.ZL.87a90.ZM.118a119.ZM.64.ZM.83a85.ZM.87a91.ZM.89a96.ZM.98.ZR.125.ZR.13; ZR.130a137.ZR.15a16.ZR.19a20.ZR.2.ZR.29a31.ZR.4.ZR.6a8.ZS.28a34.ZS.45.ZS.47a49.ZS.51a57	2728 / 56 058 0002 / FEREL / L'ISLE / L'ISLE / occupation / Gallo-romain
4	2019 : YA.30.YA.31.YA.32.YA.33	20697 / 56 058 0005 / FEREL / VOIE NANTESVANNES / Section unique de Kermahé au Grand-Patu / route / Gallo-romain - Période récente
		21808 / 56 058 0006 / FEREL / TREGRAIN / TREGRAIN / production métallurgique / Gallo-romain - Moyen-âge

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
5	2019 : ZX.23.ZX.243;ZX.244;ZX.26;ZX.27	21609 / 56 058 0007 / FEREL / COLDAN / COLDAN / production métallurgique / Gallo-romain ?
6	2019 : ZD.137ZD.138	24509 / 56 058 0010 / FEREL / TREMOREL / TREMOREL / occupation / Gallo-romain
7	2019 : ZC.28;ZC.23;ZC.24;ZC.25;ZC.26;ZC.27;ZC.28	24507 / 56 058 0008 / FEREL / LE GASTRE / LE GASTRE / production métallurgique / Gallo-romain
8	2019 : ZS.105	24508 / 56 058 0009 / FEREL / LA METAIRIE NEUVE / LA METAIRIE NEUVE / production métallurgique / Second Age du fer - Moyen-âge classique ?
9	2019 : ZW.17;ZW.7	24251 / 56 058 0004 / FEREL / CROIX DE COLDAN / CROIX DE COLDAN / production métallurgique / Age du fer - Moyen-âge
10	2019 : ZW.17;ZW.7	23355 / 56 058 0003 / FEREL / GUERNET / GUERNET / atelier de potier / Epoque moderne

ANNEXE N°3 : PORTER À CONNAISSANCE DE L'ALÉA ÉBOULEMENT DE BLOC



Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan
Service Prévention Accessibilité Construction
Éducation et Sécurité
Unité Prévention Risques et Nuisances

Affaire suivie par : Marie-Odile Botti-Le Formal
Tél. : 02 56 63 73 20
marie-odile.botti-le-formal@morbihan.gouv.fr

Vannes, le 20 JUN 2018

Le préfet

à

Monsieur le maire
Mairie de Ferrel
1 Place de la Mairie,
56130 FÉREL

Objet : porter à connaissance de l'aléa éboulement de bloc, 37 rue de la Voute, à FEREL

Conformément aux articles L.132-2 et R132-1 du Code de l'urbanisme, je vous prie de trouver ci-joint, un porter à connaissance du risque résiduel d'éboulement de la falaise située 37 rue de la voute, sur la parcelle cadastrée Z011 à proximité du port de la Roche Bernard.

Je vous demande de prendre en compte ce risque, notamment par la mise en œuvre des mesures de police de limitation de stationnement (des panneaux d'information de chutes de blocs de type DICRIM ou de stationnement interdit), et la prescription de travaux à réaliser par le propriétaire afin de réduire la production de mouvements gravitaires potentiels :

- sur le chemin directement au-dessus du bloc incriminé, les eaux de ruissellement doivent être canalisées vers l'Est, sur la partie amont du chemin,
- un élagage des arbres en tête de falaise doit être fait chaque année,
- les murs de pierres sèches doivent être refaits et entretenus.

Vous devez également intégrer ce PAC à votre document d'urbanisme, dans la délivrance des autorisations d'urbanisme ou autorisations temporaires pour installation sur le domaine public routier, en les refusant ou en les soumettant à prescriptions en appliquant l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Ce PAC ne comprend pas de carte des aléas « éboulements de terrains » ; seule la portion de route située sous cette parcelle est identifiée comme une zone d'aléa faible.

Dans cette attente, je vous rappelle l'article R. 125-11 du Code de l'environnement qui précise que l'information donnée au public sur les risques majeurs est consignée dans un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire. Le DICRIM reprend les informations transmises par le préfet.

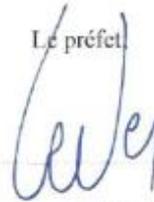
Les informations sur le risque d'éboulement résiduel doivent être prises en compte dès réception de ce courrier dans l'instruction des autorisations pour l'application du droit des sols, dont l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Afin de tenir compte de l'incertitude liée à l'évaluation théorique des risques, les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associées n'ayant pas de valeur absolue, il convient de rappeler dans les documents d'information préventive sur les risques, que les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus à l'extérieur des zones ainsi définies, et d'être prudent sur les projets en limite d'exposition en éloignant autant que possible les projets importants ou sensibles.

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques, précise que le maire, titulaire des pouvoirs de police municipale, a obligation générale de prévention des accidents naturels et des fléaux de toute nature.

Toute évolution significative (développement de la fissuration, nouvelle chute de blocs) devra être signalée au propriétaire, au SIDPC de la préfecture et à la DDTM du Morbihan.

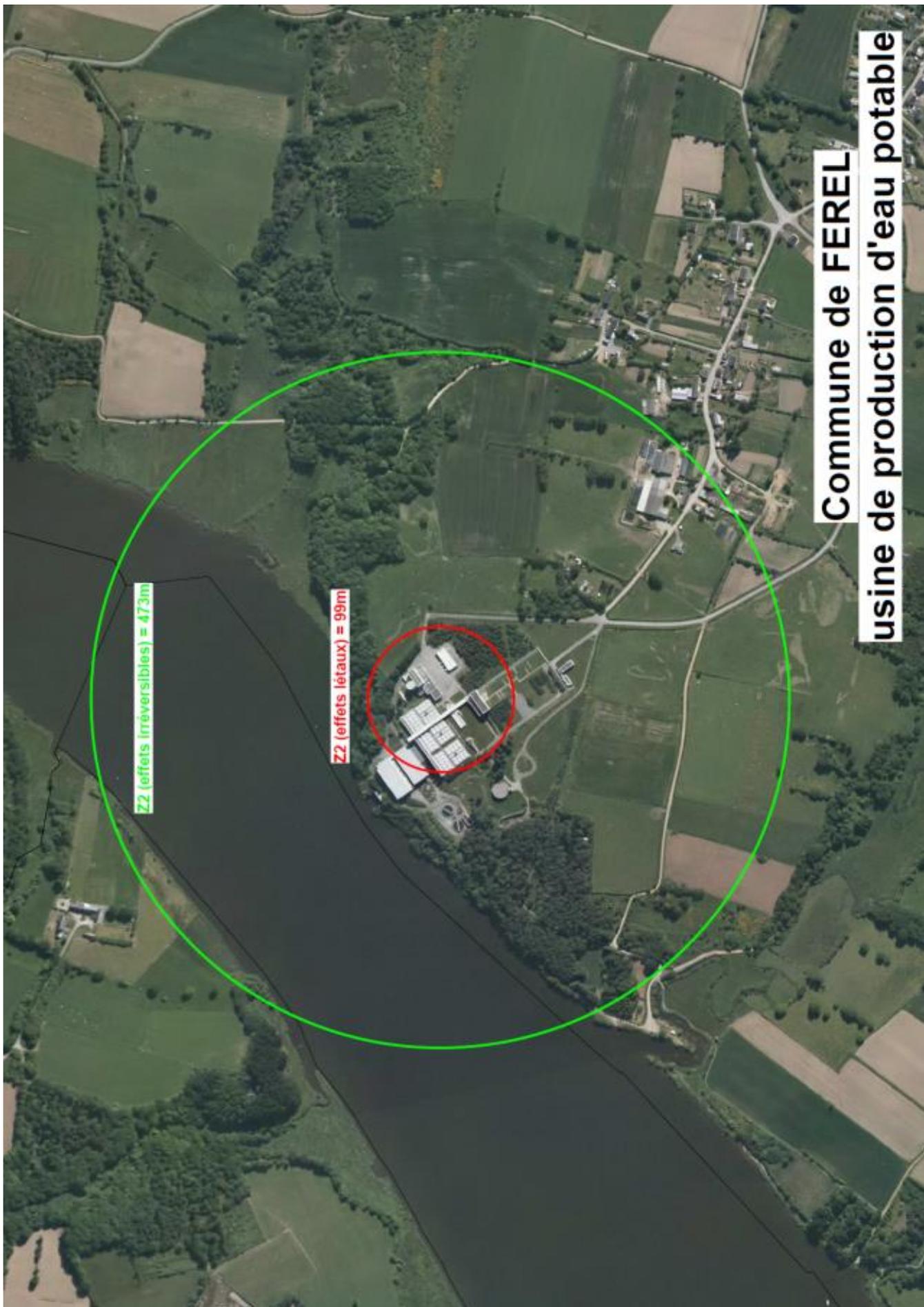
Le préfet



Raymond LE DEUN

copie : DREAL/SPPR-DDTM56/SUH(service instructeur ADS)-DDTM56/SUH(service planification)
DDTM/SPACES/PRN - chrono

ANNEXE N°4 : PORTER À CONNAISSANCE DE L'ÉTUDE DE DANGERS DE L'USINE DE TRAITEMENT DES EAUX DU DREZET



Commune de FEREL
usine de production d'eau potable

Z2 (effets irréversibles) = 473m

Z2 (effets létaux) = 99m



Copie : DIRE Quimper

Vu → CP

PREFECTURE DU MORBIHAN

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DES AFFAIRES FINANCIÈRES
Bureau de l'environnement
Affaire suivie par Dominique BRULE
Tél : 02.97.54.85.68
Télécopie : 02.97.54.85.96

Le préfet du Morbihan

à



Monsieur le chef de centre
Usine des eaux du Drezet - SEPIG
80 avenue des Noëllés - BP 80
44502 LA BAULE

A l'attention de M. GORIOUX

Vannes, le - 7 JUIN 2007

Objet : Usine de traitement des eaux du Drezet sur la commune de Ferel.

Analyse de l'étude de dangers

Ref : Etude de dangers de l'usine du Drezet à l'entête de l'IAV et transmise par la SEPIG.

P.J : Copie du rapport de l'inspection des installations classées en date du 24 mai 2007.

Vous m'avez transmis en mars dernier une mise à jour de l'étude de dangers de l'usine de traitement des eaux de FEREL. Après analyse, l'inspecteur des installations classées de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement m'a fait parvenir son rapport de synthèse. Dans ce rapport, l'inspection formule un certain nombre d'observations qui m'amènent à considérer que l'étude de dangers transmise ne peut être considérée comme complète en l'état.

Si ces observations, qui portent à la fois sur le fond et sur la forme, ne sont a priori pas de nature à remettre en cause à court terme les conclusions de l'étude du point de vue de la réduction des zones de dangers, il est néanmoins important que vous y apportiez des réponses précises et argumentées dans un délai n'excédant pas trois mois. Vous trouverez ci-joint à cet effet copie du rapport de l'inspection des installations classées.

Par ailleurs, l'étude de dangers met en évidence une réduction des zones de dangers liées au scénario d'accident « rupture de vanne lors du transport et de la manutention des tanks de chlore à l'extérieur » suite au remplacement des vannes des tanks de 1 tonne de chlorure par des vannes de diamètre inférieur. Ainsi, les nouvelles zones enveloppes sont désormais de 99 m pour la Z1 (effets létaux) et 473 m pour la Z2 (effets irréversibles).

Je vous informe que je porte ces dernières à la connaissance de messieurs les maires de FEREL, ARZAL, et MARZAN afin que ceux-ci puissent les prendre en compte pour la mise à jour des documents d'urbanisme de leurs communes.

Enfin, en raison de l'existence de zones de dangers au-delà des limites de propriété de l'établissement, l'inspection des installations classées a proposé la réalisation d'un Plan Particulier d'Intervention à même de fournir aux populations riveraines les consignes sur le comportement à adopter en cas de survenance d'un accident sur le site. Ce document sera établi prochainement.

Le préfet,

Laurent CAYREL

Place du Général de Gaulle - B.P. 501 - 56019 VANNES Cedex - Tél. 02 97 54 84 00
Site Internet : www.morbihan.pref.gouv.fr



Copie : DIRE Quimper

PREFECTURE DU MORBIHAN

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DES AFFAIRES FINANCIÈRES
Bureau de l'environnement
Affaire suivie par Dominique BRULE
Tél : 02.97.54.85.63
Télécopie : 02.97.54.85.96

Vannes, le - 7 JUIN 2007

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le maire de Ferel
Mairie
1, place de la mairie
56130 FEREL

Objet : Analyse de l'étude de dangers de l'usine de traitement des eaux du Drezet.

Réf : Votre courrier du 26 mars 2007.

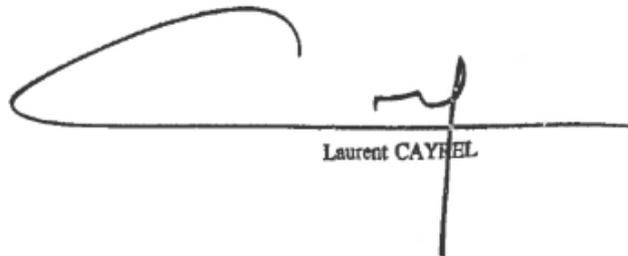
Par courrier cité en référence, vous avez appelé mon attention sur la nouvelle étude de dangers déposée en mes services le 13 mars 2007 par la Société des Eaux de la Presqu'île Guérandaise, les éléments de cette étude devant être pris en compte dans les documents d'urbanisme de votre commune.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint pour information copie de mon courrier de ce jour à la SEPIG accompagné du rapport de l'inspecteur des installations classées de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.

J'ai donc demandé au service concerné d'effectuer d'urgence le porter à connaissance.

Par ailleurs, en raison de l'existence de zones de dangers au-delà des limites de propriété de l'établissement, l'inspection des installations classées a proposé la réalisation d'un Plan Particulier d'Intervention à même de fournir aux populations riveraines les consignes sur le comportement à adopter en cas de survenance d'un accident sur le site. Ce document sera établi prochainement.

Le préfet,



Laurent CAYBEL



Copie : DIRE Quimper

PREFECTURE DU MORBIHAN

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
ET DES AFFAIRES FINANCIÈRES
Bureau de l'environnement
Affaire suivie par Dominique BRULE
Tél : 02.97.54.86.88
Télécopie : 02.97.54.86.98

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le président
Institution d'Aménagement de la Vilaine
Boulevard de Bretagne
BP 11
56130 La Roche Bernard

Vannes, le - 7 JUIN 2007

Objet : Analyse de l'étude de dangers de l'usine de traitement des eaux du Drezet à FEREL.

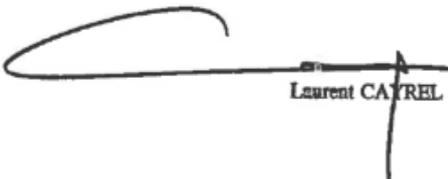
Ref : Votre courrier du 19 avril 2007.

Par courrier cité en référence, vous avez appelé mon attention sur la nouvelle étude de dangers transmise le 13 mars 2007 par la Société des Eaux de la Presqu'île Guerandaise, pour l'usine de production d'eau potable de FEREL, les éléments de cette étude devant être pris en compte dans les documents d'urbanisme de la commune.

Vous trouverez ci-joint copie de mon courrier de ce jour à la SEPIG accompagné du rapport de l'inspecteur des installations classées de la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.

J'ai donc demandé au service concerné d'effectuer d'urgence le porter à connaissance des maires.

Le Préfet,



Laurent CATREL



DIRECTION RÉGIONALE DE L'INDUSTRIE
DE LA RECHERCHE ET DE L'ENVIRONNEMENT
DE BRETAGNE

SUBDIVISIONS DU MORBIHAN

34, rue Jules Le Grand
56100 LORIENT
Tél. : 02.97.84.19.20
Fax : 02.97.21.31.72

N/REF. : EP/MaLP
Affaire suivie par : E. PEQUERIAU
Tél. : 02.98.10.32.00 – Fax : 02.98.10.17.22
e-mail : etienne.pequériau@industrie.gouv.fr

QUIMPER, le 25 mai 2007

**Le Directeur Régional de l'Industrie,
de la Recherche et de l'Environnement**

A

Monsieur le PREFET du MORBIHAN
Direction des Actions Ministérielles
Bureau de l'Environnement et de
l'Urbanisme
Place du Général de Gaulle

56019 VANNES Cedex

OBJET : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
Usine de traitement des eaux du DREZET sur la commune de FEREL.
Analyse de l'étude de dangers
Maîtrise de l'urbanisation
Plan de secours

REF. : Etude de dangers de l'usine de traitement des eaux du DREZET à FEREL à l'entête de l'Institution d'Aménagement de la VILAINE (IAV) transmise par la Société des Eaux de la Presqu'île Guérandaise (SEPIG) le 12 mars 2007.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un rapport de l'inspection des installations classées relatif aux risques présentés par l'usine de traitement des eaux du DREZET à FEREL. Ce rapport fait la synthèse de l'étude de dangers transmise par l'exploitant en mars 2007.

L'analyse de cette étude a amené l'inspection des installations classées à formuler un certain nombre d'observations énoncées ci-dessus.

Ces observations, à la fois sur le fond et sur la forme, ne sont a priori pas de nature à remettre en cause à court terme les conclusions de l'étude du point de vue de la réduction des zones de dangers. Néanmoins, il est important que l'exploitant s'attache à y apporter des réponses précises et argumentées car le dossier ne peut être considéré comme complet en l'état.

C'est pourquoi, je vous propose de demander à la SEPIG de répondre à ces observations dans un délai de 3 mois en lui faisant parvenir (avec copie à l'IAV) le projet de courrier ci-joint accompagné d'une copie du rapport de l'inspection.

Par ailleurs, l'étude de dangers met en évidence une réduction des zones de dangers liées au scénario d'accident « rupture de vanne lors du transport et de la manutention des tanks de chlore à l'extérieur » suite au remplacement des vannes des tanks de 1 tonne de chlore par des vannes de diamètre inférieur.

1/2

TPG - scire
MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

e-mail : drire-bretagne@industrie.gouv.fr
www.bretagne.drire.gouv.fr



Les nouvelles zones enveloppes qui en résultent sont de 99 m pour la Z1 (effets létaux) et 473 m pour la Z2 (effets irréversibles). Je vous propose de notifier ces zones aux Maires de FEREL, ARZAL et MARZAN afin que ceux-ci puissent les prendre en compte pour la mise à jour des documents d'urbanisme de leurs communes.

Enfin, en raison de l'existence de zones de dangers au-delà des limites de propriété de l'établissement, je vous propose également de réaliser un plan particulier d'intervention à même de fournir aux populations riveraines les consignes sur le comportement à adopter en cas de survenance d'un accident sur le site.

Pour le Directeur et par délégation,
Le Chef de groupe de subdivisions,



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. CRENN".

Pierre CRENN

Copie pour information :
- DRIRE/EI2S



QUIMPER, le 24 mai 2007.

DIRECTION RÉGIONALE DE L'INDUSTRIE
DE LA RECHERCHE ET DE L'ENVIRONNEMENT
DE BRETAGNE

SUBDIVISIONS DU MORBIHAN

N/REF. : EP/MaLP
Affaire suivie par : E. PEQUERIAU

RAPPORT DE
L'INSPECTION DES INSTALLATIONS CLASSEES

OBJET : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
Station de traitement d'eau potable de FEREL.
Etude de dangers mise à jour transmise le 12 mars 2007

REF : Demande du Préfet du 2 octobre 2006

INTRODUCTION

Par courrier du 2 octobre 2006, Monsieur le Préfet du MORBIHAN a demandé à l'INSTITUTION d'AMENAGEMENT de la VILAINE (IAV) de mettre à jour l'étude de dangers de l'établissement qu'elle exploite sur la commune de FEREL.

Une étude actualisée a ainsi été transmise en mars 2007 par la Société des Eaux de la Presqu'île Guérandaise (SEPIG), laquelle a fait l'objet d'une analyse approfondie par l'inspection des installations classées. L'objet du présent rapport est de présenter une synthèse de ce dossier.

I / Présentation du site et de son environnement

I.1 / Les activités du site

L'établissement exploité à FEREL est une usine de production d'eau potable, le chlore gazeux y est utilisé comme désinfectant lors des différentes étapes de traitement avant départ dans le réseau de distribution.

I.2 / Description des installations et du process

Dans le cadre de l'activité exercée, les produits suivants sont mis en œuvre sur le site :

Substance	Conditionnement	Quantité totale max.
Sulfate d'aluminium	3 cuves de 40 m ³	120 m ³
Soude	1 colonne	6,5 m ³
Chlore	9 tanks de 1000 kg 10 bouteilles de 49 kg	9490 kg
Chlorite	2 cuves 15 m ³	30 m ³
Eau de javel	4 bidons de 30 l	120 l

Tous les réservoirs de chlore (bouteilles et tanks, en cours d'utilisation et en attente d'utilisation) sont stockés à l'intérieur d'un bâtiment spécifique, appelé « local chlore ».

Le local « chlore » de l'usine est équipé d'une colonne de neutralisation à la soude. L'installation est associée à un système de ventilation, équipé de détecteurs de chlore. L'installation est dimensionnée de manière à pouvoir traiter 1 tonne, c'est à dire la totalité du contenu du plus gros tank. La détection d'une fuite de chlore et la mise en fonctionnement de l'installation de neutralisation est automatisée.

L'usine a aujourd'hui une capacité de production de 100 000 m³ d'eau pour jour.

Les différentes étapes du procédé de production de l'eau potable sont les suivantes :

- 1 – Prise d'eau dans la VILAINE
- 2 – Prétraitement
- 3 – Floculation – décantation
- 4 – Filtration sur sable
- 5 – Postozonation
- 6 – Filtration sur charbon actif en grain
- 7 – Stockage de l'eau traitée en citerne.

C'est au cours de cette dernière étape qu'intervient l'injection de chlore en citerne pour stériliser l'eau et l'équilibrer.

I.3 / L'environnement du site

L'usine est située au lieu-dit LE DREZET sur la commune de FEREL, en rive gauche de la VILAINE. Elle ne se trouve pas en zone inondable.

Selon l'étude, il n'existe pas de concentrations importantes et permanentes de population à proximité immédiate du site (page 13), néanmoins il est précisé en page 4 que plusieurs habitations sont situées dans toutes les directions dans un rayon de 1000 m autour du site.

Observation 1 de l'inspection des installations classées

Il conviendra que l'exploitant précise ces informations qui peuvent apparaître contradictoires en détaillant les enjeux humains présents dans l'environnement du site en terme de distance, de nombre de personnes et/ou d'habitations, d'établissement recevant du public.

II / Situation réglementaire

II.1 / Les arrêtés préfectoraux

L'arrêté préfectoral d'autorisation aujourd'hui en vigueur a été délivré le 18 janvier 1994 à l'Institution Interdépartementale pour l'Aménagement du Bassin de la Vilaine.

Cet arrêté a été complété par les arrêtés complémentaires du 05 septembre 1996 et du 22 décembre 1998. Ces arrêtés ne précisent pas clairement l'identité de l'exploitant mais ont été adressés à Monsieur le Directeur de la SEPIG.

Enfin, les récépissés de déclaration du 25 octobre 1996 et du 4 juillet 2003 ont tous deux été établis suite à transmission du Directeur de la SEPIG et au nom de cette société.

L'étude de dangers datée de février 2007 et transmise au Préfet du MORBIHAN le 12 mars 2007 est établie à l'entête de l'IAV, mais accompagnée d'une lettre de transmission de la SEPIG.

Observation 2 de l'inspection des installations classées

L'exploitant de l'usine de potabilisation de FEREL, au sens du décret n°77-113 du 21 septembre 1977, doit être précisé par un écrit. L'étude de dangers devrait en effet comporter l'ensemble des coordonnées nécessaires à une identification claire de l'exploitant. Ce dernier est ensuite l'interlocuteur de l'administration, le responsable de la conformité réglementaire du site et le responsable pénal en cas d'infraction.

Le tableau de classement en vigueur, délivré par l'arrêté du 18 janvier 1994 complété de l'arrêté du 22 décembre 1998 est le suivant :

rubrique	Libellé de la rubrique	Situation du dépôt	Régime
1138-2	Chlore (emploi ou stockage du) 2. la quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation étant supérieure ou égale à 1 t mais inférieure à 25 t	9 tanks de 1000 kg 10 bouteilles de 49 kg Total : 9 490 kg	A
1450-2-a	Solides facilement inflammables à l'exclusion des substances visées explicitement par d'autres rubriques 2 emploi ou stockage la quantité totale susceptible d'être présente dans l'installation étant a) supérieure ou égale à 1 t	Charbon actif pulvérulent 40 tonnes	A RUBRIQUE SUPPRIMEE

Par courrier de l'inspecteur des installations classées à la SEPIG en date du 4 mars 2002, l'administration a pris acte du déclassement des charbons actifs présents sur le site et donc du fait que l'installation n'était plus visée par la rubrique 1450-2-a ci-dessus.

Au vu de ce classement et sous réserve qu'il n'y ait pas eu d'évolution sur le type de charbon actif utilisé, le site apparaît aujourd'hui soumis au régime de l'autorisation au titre de la seule rubrique 1138-2.

Observation 3 de l'inspection des installations classées

L'étude de dangers ne présente pas la situation administrative de l'établissement mise à jour. Il n'est donc pas possible de savoir si cette dernière a évolué depuis la procédure de déclassement des charbons actifs en 2002.

L'étude de dangers est trop restrictive dans la mesure où elle ne traite que du chlore et ne se prononce pas sur l'éventuelle présence d'autres potentiels de dangers

Elle devra être complétée en ce sens.

II.2 / Maîtrise de l'urbanisation et plans de secours existants

II.2.1 / Maîtrise de l'urbanisation existante

Par courriers du 27 mars et du 5 juillet 2006, le Préfet du MORBIHAN a informé le Maire de FEREL de la nécessité d'interdire toute nouvelle construction dans la zone dite Z1 de 800 m correspondant aux premiers effets létaux en cas de vidange accidentelle d'un réservoir de chlore. De même, il est également demandé de limiter l'urbanisation dans la zone dite Z2 de 1300 m correspondant aux premiers effets irréversibles en cas de vidange accidentelle d'un réservoir de chlore.

Par ce deuxième courrier, le Préfet demande au maire de modifier le document d'urbanisme afin que celui-ci intègre ces nouvelles restrictions.

II.2.2/ Plans de secours existants

A ce jour l'exploitant dispose d'un plan d'opérations interne (POI). La dernière révision date d'octobre 2001, c'est à dire que le plan n'a pas été actualisé au regard des données de la dernière étude de dangers.

Observation 4 de l'inspection des installations classées

Le POI devra être actualisé afin d'être rendu cohérent et représentatif vis à vis des données contenues dans la dernière étude de dangers.

III / Etude de danger

Suite à une réunion tenue en Mairie de FEREL le 6 juin 2006, le Préfet du MORBIHAN a demandé à la SEPIG de procéder à la mise à jour de l'étude de dangers de l'usine de FEREL.

Cette étude a été transmise en mars 2007.

III.1 / Les phénomènes dangereux et la détermination de leurs effets

Le principal risque présenté par l'activité de l'usine est lié à la perte de confinement du chlore.

Observation 5 de l'inspection des installations classées

L'étude de dangers ne comporte pas d'inventaire des potentiels de dangers présents sur le site.

De même les fiches de données sécurité des produits présents sur le site ne sont pas jointes au dossier (chlore, charbon actif utilisé, sulfate d'aluminium...).

L'étude de dangers ne comporte aucun plan d'ensemble des installations de l'usine.

Il conviendra que l'étude soit complétée en ce sens.

C'est donc le phénomène dangereux « dispersion de chlore dans l'atmosphère » qui est finalement retenu.

Le dossier présente une première analyse nommée « évaluation de la criticité des scénarios » en tenant compte des mesures « protectrices et préventives » existantes.

A l'issue de cette analyse, deux scénarios sont identifiés comme ayant une criticité moyenne, c'est à dire ressortant avec une probabilité C (sur une échelle allant de A « courant » à E « extrêmement peu probable ») et une gravité 2 (sur une échelle allant de 0 « modéré » à 4 « désastreux ») :

- la rupture de vanne lors du transport et de la manutention des tanks de chlore à l'extérieur (S2),
- la rupture de vanne lors de l'utilisation de tanks de chlore dans le local « chlore » avec défaut du système de neutralisation (S7).

Ce sont donc ces deux scénarios qui ont été modélisés afin d'apprécier la gravité plus finement.

Suite à la modélisation, les zones de dangers suivantes sont déterminées :

Scénario S2 (durée d'exposition estimée à 541 secondes) :

Z1 (effets létaux) = 185 m
Z2 (effets irréversibles) = 946 m

Scénario S7 (durée d'exposition estimée à 1225 secondes) :

Z1 (effets létaux) = 92 m à 2 m de hauteur
Z2 (effets irréversibles) = 538 m

Ayant déterminé ces périmètres, la criticité est réévaluée au regard du nombre de victimes potentiellement atteintes. A ce stade l'exploitant conclut que seul le scénario S2 demeure de criticité moyenne puisque le S7 a vu sa gravité passer de 2 à 1, en raison de l'absence totale de létalité et d'un nombre de personnes exposées aux effets irréversibles hors site inférieur à 10.

A ce stade, trois mesures de réduction des effets dangereux sont proposées :

- 1- la mise en place d'un système d'aspersion de brouillard d'eau asservi à la détection chlore,
- 2- le confinement des opérations de déchargement dans une enceinte étanche couverte par le dispositif de neutralisation existant,
- 3- le changement de la vanne dont l'orifice actuel est de 9 mm par une vanne ayant un orifice de 4 mm.

L'exploitant décide de retenir la mesure n°3 sur la base des résultats d'une nouvelle modélisation (après modification) qui montre le déclassement de la gravité des deux scénarios d'un rang, faisant ainsi passer le scénario résiduel S2 en criticité faible.

Observation 6 de l'inspection des installations classées

Sans remettre en cause la décision de l'exploitant de retenir la mesure 3, ce choix n'apparaît pas suffisamment justifié. En effet, les mesures 1 et 2 n'ont pas fait l'objet de modélisation, il n'est donc pas possible de comparer leurs efficacités respectives. Il appartient à l'exploitant de démontrer qu'il a retenu la meilleure technique disponible à un coût économiquement acceptable. A ce stade, cette démonstration n'est pas fournie dans le dossier.

La seconde modélisation du scénario S2 après remplacement de la vanne de 9 mm de diamètre par une vanne de 4 mm donne les résultats suivants :

Scénario S2bis (durée d'exposition estimée à 541 secondes) :

Z1 (effets létaux) = 99 m
Z2 (effets irréversibles) = 473 m

Scénario S7bis (durée d'exposition estimée à 1225 secondes) :

Z1 (effets létaux) = néant
Z2 (effets irréversibles) = 49 m à 2 m de hauteur et 185 m à 3 m de hauteur

Au vu de ces résultats, la direction de l'usine du DREZET a demandé dès février 2007 à son fournisseur de tanks de chlore de remplacer les vannes « 9 mm » par des vannes « 4 mm ».

Observation 7 de l'inspection des installations classées

*La réduction des zones d'effets repose sur le remplacement des vannes des tanks de chlore par des vannes de diamètre inférieur. Ces tanks n'appartiennent pas à l'usine du DREZET qui n'en est que l'utilisateur, ils appartiennent à son fournisseur, qui en assure par ailleurs la gestion et la maintenance. L'inspection s'interroge sur les garanties dont dispose l'exploitant quant à la conception des tanks, dans la mesure où il n'en assure pas directement la maintenance. Existe-t-il une convention avec le fournisseur ? Un certain type de tank est-il réservé à l'usine du DREZET ?
L'étude devra être complétée pour apporter les réponses à ces interrogations.*

III.2 / Réduction du risque à la source

Observation 8 de l'inspection des installations classées

*L'étude de dangers n'évoque pas de possibilité de réduction du risque à la source. Il importe que l'exploitant démontre la nécessité de disposer d'une telle quantité de chlore (9490 kg) sur le site, toute possibilité de réduction doit être étudiée.
De même, il convient que soit examinée la possibilité de remplacer le chlore par une autre substance ou un autre procédé de traitement moins dangereux.
Aucun élément en ce sens ne figure dans l'étude transmise, elle devra donc être complétée.*

IV / Conclusion et propositions de l'inspection des installations classées

IV.1/ Analyse de l'étude de dangers

L'analyse de l'étude de dangers de l'usine de traitement des eaux du DREZET, transmise au Préfet du Morbihan le 12 mars 2007 a amené l'inspection des installations classées à formuler un certain nombre d'observations énoncées ci-dessus.

Ces observations, à la fois sur le fond et sur la forme, ne sont a priori pas de nature à remettre en cause à court terme les conclusions de l'étude du point de vue de la réduction des zones de dangers. Néanmoins, il est important que l'exploitant s'attache à y apporter des réponses précises et argumentées car le dossier ne peut être considéré comme complet en l'état.

L'inspection propose donc au Préfet de demander à l'exploitant de répondre à ces observations dans un délai 3 mois.

IV.2/ Maîtrise de l'urbanisation

L'étude de dangers transmise au Préfet du Morbihan le 12 mars 2007 met en évidence une réduction des zones de dangers liées au scénario d'accident « rupture de vanne lors du transport et de la manutention des tanks de chlore à l'extérieur » suite au remplacement des vannes des tanks de 1 tonne de chlore par des vannes de diamètre inférieur.

Les nouvelles zones enveloppes qui en résultent sont les suivantes :

Scénario S2bis (rupture de vanne « 4mm » lors du transport et de la manutention des tanks de chlore à l'extérieur) :

Z1 (effets létaux) = 99 m

Z2 (effets irréversibles) = 473 m

L'inspection des installations classées propose au Préfet de notifier ces zones aux Maires de FEREL, ARZAL et MARZAN afin que ceux-ci puissent les prendre en compte pour la mise à jour des documents d'urbanisme de leurs communes.

IV.3/ Plans de secours

Le plan d'opération interne de l'usine devra être mis à jour pour intégrer les conclusions de l'étude de dangers actualisée.

En raison de l'existence de zones de dangers au-delà des limites de propriété de l'établissement, l'inspection propose au Préfet de réaliser un plan particulier d'intervention à même de fournir aux populations riveraines les consignes sur le comportement à adopter en cas de survenance d'un accident sur le site.

Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
L'inspecteur des installations classées,  Etienne PEQUEREAU	Néant	Le coordinateur départemental par intérim,  Pierre CRENN

QUIMPER, le

PROJET DE LETTRE

Monsieur le Chef de Centre
de l'Usine des Eaux du Drézet
Société des Eaux de la Presqu'île Guérandaise
80, avenue des Noëles – BP80
44502 LA BAULE

A l'attention de Monsieur GORIOUX

OBJET : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
Usine de traitement des eaux du DREZET sur la commune de FEREL.
Analyse de l'étude de dangers.

REF. : Etude de dangers de l'usine de traitement des eaux du DREZET à FEREL à l'entête de l'Institution d'Aménagement de la VILAINE (IAV) transmise par la Société des Eaux de la Presqu'île Guérandaise (SEPIG) le 12 mars 2007.

PJ : Copie du rapport du 24 mai 2007 de l'inspection des installations classées.

Monsieur le Chef de Centre,

Vous m'avez transmis en mars dernier une mise à jour de l'étude de dangers de l'usine de traitement des eaux de FEREL. Après analyse, l'inspection des installations classées m'a fait parvenir son rapport de synthèse.

Dans ce rapport, l'inspection formule un certain nombre d'observations qui m'amènent à considérer que l'étude de dangers transmise ne peut être considérée comme complète en l'état.

Si ces observations, qui portent à la fois sur le fond et sur la forme, ne sont a priori pas de nature à remettre en cause à court terme les conclusions de l'étude du point de vue de la réduction des zones de dangers, il est néanmoins important que vous y apportiez des réponses précises et argumentées dans un délai n'excédant pas trois mois. Vous trouverez ci-joint à cet effet, copie du rapport de l'inspection des installations classées.

Par ailleurs, l'étude de dangers met en évidence une réduction des zones de dangers liées au scénario d'accident « rupture de vanne lors du transport et de la manutention des tanks de chlore à l'extérieur » suite au remplacement des vannes des tanks de 1 tonne de chlore par des vannes de diamètre inférieur.

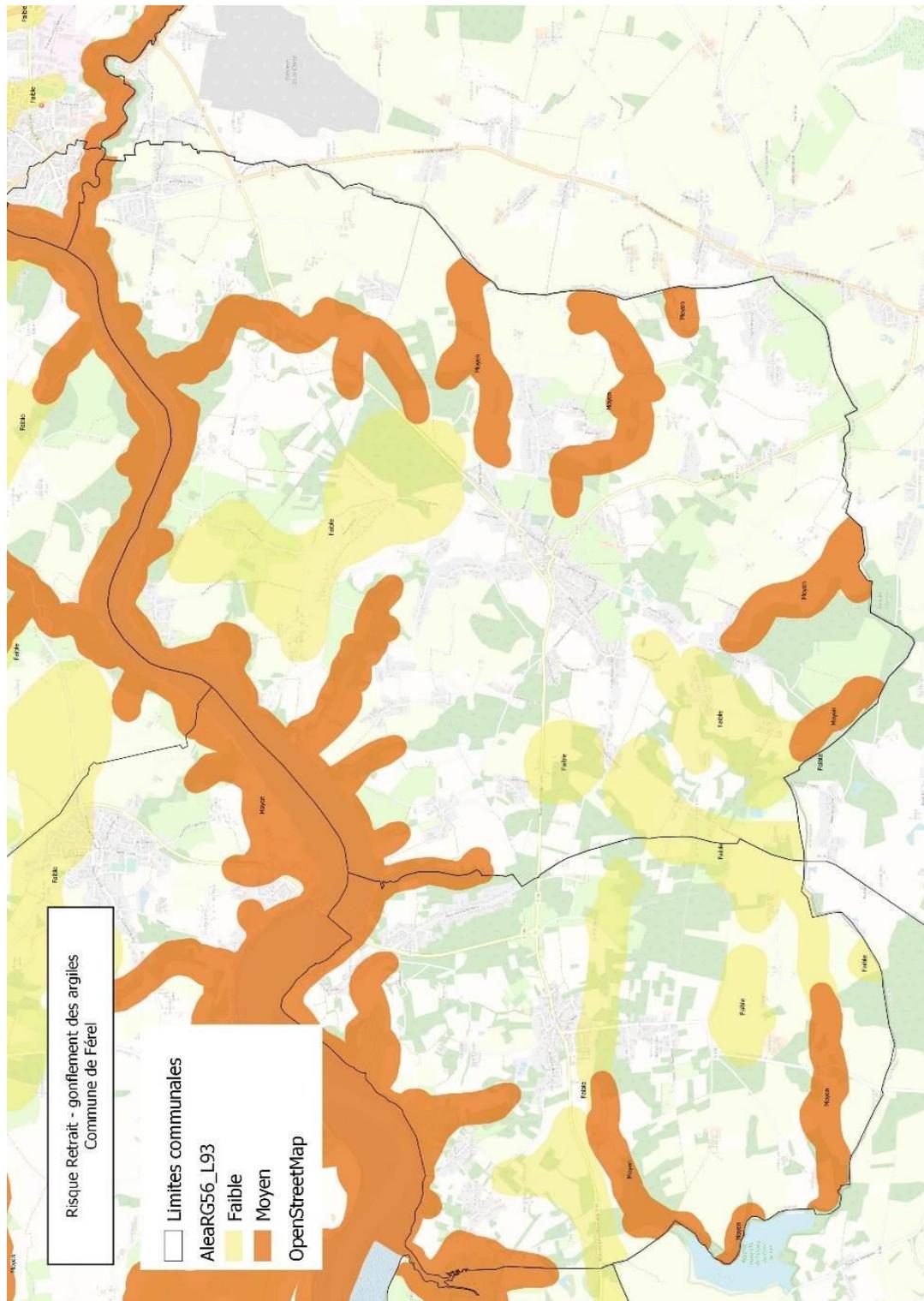
Ainsi, les nouvelles zones enveloppes sont désormais de 99 m pour la Z1 (effets létaux) et 473 m pour la Z2 (effets irréversibles).

Je vous informe que j'ai porté ces dernières à la connaissance des Maires de FEREL, ARZAL et MARZAN afin que ceux-ci puissent les prendre en compte pour la mise à jour des documents d'urbanisme de leurs communes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Chef de Centre, l'assurance de ma considération très distinguée.

COPIE : Institution d'Aménagement de la VILAINE
Boulevard de Bretagne – BP 11 – 56130 LA ROCHE BERNARD

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



Source : Géorisques 2024