



Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'ARRÊT

SOMMAIRE

AXE 1 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN À LA HAUTEUR DES ENJEUX TERRITORIAUX ET SOCIETAUX...	4
1.1 ASSURER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ADAPTÉE AU CONTEXTE LOCAL	4
1.2 DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS A DESTINATION DE TOUTE LA POPULATION.....	4
1.3 ...DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS D'OPTIMISATION DU FONCIER VERS LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE ..	5
AXE 2 : ASSURER LE DYNAMISME DU CENTRE-BOURG PAR LE CONFORTEMENT ET L'ACCESIBILITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES	5
2.1 DÉFINIR LE CŒUR DE BOURG EN TANT QUE POLE CENTRAL DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES	5
2.2 SECURISER LES DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS EN DIRECTION ET AU SEIN DU BOURG.....	6
2.3 APÄSER LA CIRCULATION AUTOMOBILE DU CENTRE-BOURG.....	7
AXE 3 : SOUTENIR LA VITALITÉ DE L'ESPACE RURAL LUSANGEEN À TRAVERS LA VALORISATION DE SES ATOUTS	7
3.1 MAINTENIR UNE VITALITÉ EN CAMPAGNE	7
3.2 RETABLIR LES CONNEXIONS ENTRE L'ESPACE RURAL ET LE CENTRE-BOURG À TRAVERS LA VALORISATION DES ATOUTS DU TERRITOIRE	8
3.3 SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS PRÉSENTES EN CAMPAGNE	9
AXE 4 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE AGRICOLE ET NATUREL DU TERRITOIRE	9
4.1 PRÉSERVÉR LE PATRIMOINE NATUREL COMMUNAL	9
4.2 PÉRENNAISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE À TRAVERS L'ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITÉ DES TIERS ET LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	10
CARTE DE SYNTHÈSE	12

Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	13.06.2019	03.07.2025 XX-XX-XXXX

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**
DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL LE 10/01/2023
Pièce 3

 **Ouest Am'**
L'intelligence collective au service des territoires.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
 - 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN A LA HAUTEUR DES ENJEUX TERRITORIAUX ET SOCIETAUX

1.1 ASSURER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ADAPTÉE AU CONTEXTE LOCAL

La commune connaît une croissance constante de sa population depuis les années 1980. Entre 1999 et 2021, la commune a accueilli 128 nouveaux habitants, soit environ 6 habitants supplémentaires en moyenne par an. La variation annuelle moyenne de la population est également en hausse sur les 5 dernières années : 0,4% de croissance moyenne annuelle entre 2015 et 2021.

A l'horizon de la prochaine décennie, l'objectif est de poursuivre une croissance démographique dynamique et surtout qualitative, et viser une croissance démographique de l'ordre de 0,5% par an pour atteindre 1 150 habitants en 2036, soit une cinquantaine d'habitants supplémentaires.

Cette croissance implique la production d'environ 50 logements en résidences principales entre 2026 et 2036, en cohérence avec les objectifs du SCOT et du PLH de Châteaubriant-Derval qui prévoient la production de 3 à 5 nouveaux logements par an sur la période 2018-2040.

Le nombre de logement à créer prend en considération la reconquête de la vacance et la décohabitation importantes des ménages.

1.2 DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS A DESTINATION DE TOUTE LA POPULATION...

L'apport de population estimé sur les 10 prochaines années se traduira par la réalisation d'une offre de logements, en majorité située dans le cœur de bourg, pour répondre à plusieurs objectifs :

- Développer le centre-bourg avec un projet majeur en cœur de bourg qui prend en compte les enjeux actuels : densification, diversité des formes urbaines, typologie de logements à proximité des services, commerces et équipements de la commune.
- Assurer l'embellissement du bourg lusangien à travers un travail qualitatif assuré sur une opération résidentielle communale en plein cœur de bourg.
- Développer l'interconnexion des différentes rues du centre-bourg par le développement des cheminement doux à l'intérieur du projet de lotissement communal.
- Envisager de nouveaux logements adaptés aux personnes âgées sur le cœur de bourg.
- Proposer une offre de logements diversifiée et qualitative permettra d'animer solidement les populations actuelles et futures sur le territoire et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

1.3 ...DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS D'OPTIMISATION DU FONCIER VERS LE ZERO ARTIFICIALISATION NETTE

Un inventaire exhaustif des gisements fonciers a été effectué au sein des enveloppes urbaines de Lusanger et a permis de déterminer le niveau de faisabilité opérationnelle (simple, moyen ou complexe) de chaque gisement disponible en fonction des contraintes techniques, environnementales, paysagères, réglementaires, architecturales... Cette analyse permet d'estimer le nombre de logements réalisables au sein des enveloppes urbaines à travers la mobilisation des gisements fonciers sur les 10 prochaines années.

A l'appui de cette analyse précise, la commune de Lusanger s'engage à privilégier les opérations de logements dans la centralité et limiter les extensions en dehors de l'enveloppe urbaine, notamment à travers la **réalisation d'un lotissement communal au sein de l'enveloppe urbaine du bourg**. En effet, sur les 10 prochaines années, la commune réalisera la majorité de ses nouveaux logements en **densification de l'enveloppe urbaine du bourg**.

Dans cette même optique, la **reconquête des logements vacants** présents sur la commune sera assurée à travers le travail engagé par les élus de Lusanger dans une logique de renouvellement urbain. En la matière, un secteur industriel pouvant présenter une opportunité de changement de destination, de renouvellement urbain ou de renaturation sera par exemple identifié.

Toujours dans une logique d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation foncière, la densité minimale moyenne à l'échelle des futures opérations d'ensemble sera supérieure à 15 logements par hectare, afin d'aller au-delà des objectifs fixés par le SCOT de Chateaubriant-Derval et de prendre en considération les enjeux de la Loi Climat et Résilience. Au-delà de son caractère chiffre, la densité est comprise comme l'opportunité de travailler sur **des formes urbaines renouvelées** (typologies de constructions, rapport à l'espace public, espaces de respiration...), tout particulièrement au contact du cœur historique.

AXE 2 : ASSURER LE DYNAMISME DU CENTRE-BOURG PAR LE CONFORTEMENT ET L'ACCESSIBILITE DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES

2.1 DEFINIR LE COEUR DE BOURG EN TANT QUE POLE CENTRAL DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES

Le territoire compte une dizaine d'équipements, principalement regroupés autour de l'église. Le renforcement du poids démographique et les efforts de la commune en termes de densification favoriseront l'**apport de nouveaux habitants dans le centre-bourg et donc la fréquentation des structures locales** (commerces, services, équipements...).

Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune souhaite mettre en place des projets visant à favoriser le commerce de proximité autour de la place de l'église.

Ces projets visent dans un premier temps à améliorer son accessibilité par la sécurisation et le développement des voies piétonnes en direction de ce pôle central. Parallèlement à ces actions, la commune souhaite favoriser les projets de commerces et d'activités sur ce pôle, notamment par la mise en place d'un commerce multiservices en lien avec les circuits-courts sur la place de l'église. A l'avenir, elle souhaite plus largement encourager d'autres projets de commerces et de services sur ce secteur.

Ces différents projets permettront d'améliorer l'offre de commerces et de services sur le territoire pour accroître le nombre d'usagers et ainsi renforcer les interactions sociales, qui participent du cadre de vie qualitatif. L'ensemble de ces projets se feront dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain et ne nécessiteront aucune consommation d'espace en dehors des tissus déjà urbanisés.

2.2 SECURISER LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS EN DIRECTION ET AU SEIN DU BOURG

Lusanger dispose actuellement de plusieurs liaisons piétonnes sécurisées qui permettent de circuler aisément autour du pôle de la place de l'église et d'accéder aux principaux équipements communaux depuis celui-ci à pied. De plus, le projet d'aménagement de la rue de la Petite Normandie a été réalisé afin de sécuriser et de développer l'utilisation des modes actifs sur cet axe.

Dans l'optique d'assurer la possibilité de parcourir l'ensemble du bourg de Lusanger par des cheminements piétons et cyclistes de manière sécurisée, la commune souhaite développer les cheminements doux du bourg et assurer son interconnexion. En ce sens, elle vise à mettre en place des liaisons douces sur les axes suivants :

- Connecter la zone d'activités de la rue de la gare à la place de l'église
- Développer des liaisons douces sur l'ensemble du projet de lotissement communal afin de connecter les rues de la Gare et de la Petite Normandie et la place de l'église directement par le biais du lotissement communal.
- Permettre l'accès au restaurant La Diligence depuis le centre-bourg par une liaison douce sécurisée en site propre parallèle à la RD775.
- Raccorder le pôle sportif au reste des liaisons douces du centre-bourg.

Au-delà de l'objectif d'accroître l'utilisation des modes actifs sur la commune de Lusanger, le développement des liaisons douces contribuera à l'embellissement du bourg à travers le développement d'une trame signalétique de qualité et la rénovation de la voirie des axes concernés par ces projets.

2.3 APAISER LA CIRCULATION AUTOMOBILE DU CENTRE-BOURG

Le territoire de Lusanger est concerné par la traversée fréquente de camions dans le centre-bourg, principalement le long de la RD775. Une partie de ces derniers sont contraints de stationner sur le parking situé en face du presbytère, ce qui engendre des manœuvres importantes autour de la place de l'église. De plus, les habitants ressentent une insécurité quant à la circulation rapide enregistrée sur les principaux axes de desserte du centre-bourg.

Pour pallier à ces problématiques d'insécurité et de circulation routière très présentes à Lusanger, les élus souhaitent tout d'abord limiter la circulation des poids-lourds dans les différentes rues du centre-bourg et les circonscrire sur la RD775. Pour y parvenir, ils souhaitent **réhabiliter le parking du presbytère en y excluant le stationnement des poids-lourds** et ainsi apaiser le cœur de bourg de cette circulation inadaptée. Le réaménagement du parking du presbytère permettra également d'accroître la densité urbaine du centre-bourg en prévoyant la construction d'un ou plusieurs logements grâce à l'espace gagné par la réhabilitation. Enfin, le projet de réhabilitation de ce site vise à **embellir le secteur en y implantant des aménagements paysagers en cohérence avec le site du presbytère** située en face. Ce projet permettra également d'assurer la continuité de la circulation de la rue des ateliers.

En parallèle à la réhabilitation du parking du presbytère, les élus de Lusanger souhaitent étendre l'espace de stationnement situé au niveau de la RD775 à proximité de l'entreprise Lermite afin d'y développer un pôle multimodal comprenant une aire de covoiturage et un parking poids-lourds. Ce projet permettra d'une part le stationnement des poids-lourds qui n'auront plus à circuler dans les autres axes du bourg pour se stationner, idéalement situés entre les différents commerces et services de la commune, en particulier les services de restauration, les utilisateurs du parking pourront accéder aux différents services et commerces de Lusanger à pied très aisément. Enfin, ce site pourra servir d'aire de covoiturage pour les nombreux travailleurs pendulaires, y compris les futurs travailleurs du site logistique de Derval qui prévoit l'arrivée de 300 nouveaux emplois sur le territoire intercommunal.

Les réaménagements des principaux espaces de stationnement du centre-bourg seront couplés par l'**apaisement de la circulation aux cinq portes d'entrée du centre-bourg** par des aménagements de sécurité. Toutes ces mesures assureront un apaisement de la circulation automobile au sein et à proximité du bourg de Lusanger, ce qui incitera à l'utilisation des modes actifs pour accéder aux différents commerces et services communaux.

AXE 3 : SOUTENIR LA VITALITÉ DE L'ESPACE RURAL LUSANGEEN A TRAVERS LA VALORISATION DE SES ATOUTS

Le maintien d'une vitalité en campagne assurera également le maintien du lien qui existe entre le centre-bourg de Lusanger et sa campagne, aussi bien d'un point de vue des services et équipements plutôt situés dans le centre-bourg, que de la découverte du patrimoine naturel communal sur différents secteurs de la découverte.

3.2 RETABLIR LES CONNEXIONS ENTRE L'ESPACE RURAL ET LE CENTRE-BOURG A TRAVERS LA VALORISATION DES ATOUTS DU TERRITOIRE

Pour maintenir la vitalité de la campagne lusangéenne, quatre villages ont été choisis à partir de différents critères, en particulier du fait de leur taille importante et de leur proximité au bourg. Pour assurer leur vitalité future, quelques logements pourront y être aménagés **au sein de leur enveloppe urbaine actuelle**. L'objectif est de maintenir la **démographie et la vitalité des villages en campagne** afin de préserver les services qui s'y trouvent : transport scolaire, service de distribution de pain, la poste...

Diverses raisons expliquent le choix spécifique de ces villages :

- **La Chaussée** : sa proximité avec le centre-bourg et sa localisation en continuité des aménagements sécurisés déjà réalisés rue de la Petite Normandie confortent le choix de relier ce village au bourg. Par ailleurs, il présente un fort enjeu de préservation et de restauration du patrimoine bâti (5 changements de destination répertoriés) et du petit patrimoine (10 éléments inventoriés).
- **Couëtoux** malgré sa distance plus importante au bourg, ce village présente un enjeu de développement touristique particulièrement important pour les élus de la communauté de Lusanger. Dans cette optique, ils souhaitent promouvoir et restaurer le patrimoine bâti du village (ancienne abbaye de Couëtoux, plusieurs changements de destination répertoriés) et mettre en valeur le site du Couëtoux sur le plan touristique (aire de pique-nique et sentiers de promenade autour de l'étang, visite guidée de l'abbaye, communication...).
- **La Pierre** : sa proximité avec le centre-bourg et les enjeux de préservation et de restauration du patrimoine bâti (plusieurs changements de destination répertoriés) expliquent le choix de ce village. Par ailleurs, le maintien de la vitalité de ce village favorisera l'activité locale qui s'y trouve, et en particulier la ferme fruitière de la Florençais.
- **Le Calfour** : sa proximité avec le centre-bourg et sa localisation en continuité des aménagements sécurisés jusqu'au cimetière communal confortent le choix de ce village. Seule la partie située à plus de 100m de l'exploitation encore en activité est concernée afin d'éviter l'impact sur l'activité agricole.

Les autres villages de l'espace rural lusangéen auront une constructibilité limitée afin de maintenir leur authenticité patrimoniale et l'équilibre du territoire communal dans sa globalité. Les changements de destination pourront toutefois leur permettre également d'accueillir de nouvelles habitations.

Ainsi, dans l'optique de rétablir les connexions existantes entre l'espace rural et le bourg, les élus de Lusanger souhaitent développer des liaisons douces entre les principaux villages et le centre-bourg pour favoriser et sécuriser l'utilisation des modes actifs sur toute la commune. Pour ce faire, le projet communal vise à relier les villages de Couëtoux, de La Chaussée, du Calfour et de La Pierre au centre-bourg par un réseau de cheminements doux identifiables par une trame signalétique spécifique qui permettra de bien l'identifier sur l'ensemble du territoire.

Cette mesure vise dans le même temps à inciter la population communale et extérieure à la découverte du patrimoine naturel et bâti. Ceci sera possible par le développement et la matérialisation des cheminements doux sur le territoire et la mise en place d'une communication touristique sur les principaux sites patrimoniaux, en particulier la forêt de Dommaïche, les villages, la forêt et l'étang de Couëtoux ou encore le patrimoine bâti du Vieux Bourg. Par ailleurs, un panneau de mise en valeur du patrimoine touristique sera mis en place sur la place de l'église. Enfin, les élus souhaitent favoriser les circuits-courts et faire connaître les produits du terroir lusangien par la promotion des activités agricoles sur le territoire. Ceci sera notamment possible en reliant la ferme fruitière de la Florençais et la fabrication de pain de La Guillaumière au réseau de cheminements doux entre les quatre villages et le bourg, pour conforter les espaces de vente directe sur le territoire. La réimplantation d'un commerce de proximité avec système multiservice en lien avec les circuits-courts sur la place de l'église pourra également favoriser cette tendance.

3.3 SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES PRESENTES EN CAMPAGNE

A l'appui de l'ensemble des éléments précédemment mentionnés, la commune souhaite soutenir les activités présentes en campagne, en particulier : la menuiserie du Vieux Bourg, la ferme fruitière de La Florençais, le fournil de La Guillaumière, l'entreprise Héault... Dans ce même objectif, les élus s'engagent à soutenir le développement du monde agricole.

AXE 4 : PRESERVER LE PATRIMOINE AGRICOLE ET NATUREL DU TERRITOIRE

4.1 PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL COMMUNAL

Sur le plan de la biodiversité comme sur celui des paysages, le territoire de Lusanger présente un patrimoine d'intérêt, en témoigne l'inscription d'une partie du territoire communal en ZNIEFF (zones naturelles d'importance écologiques, faunistiques et floristiques). La richesse du territoire se révèle à travers ses boisements, son espace agricole, son réseau bocager, ses prairies permanentes, ses zones humides, son réseau hydrographique...

Pour des motifs à la fois écologiques, paysagers, mais aussi en vue de maintenir un cadre de vie attractif (pour les habitants actuels et futurs), il s'agit de protéger les coeurs de biodiversité, les continuités

écologiques majeures à l'échelle du territoire et de préserver les paysages agro-naturels caractéristiques.

Le patrimoine bâti est un marqueur essentiel dans le façonnage de l'identité de Lusanger, qu'il s'agit de protéger et valoriser. Il constitue à la fois le témoin du passé et le gage des richesses actuelles.

Au sein de ce patrimoine local se distingue :

- **L'église du Vieux Bourg**, classée au titre des Monuments Historiques, qu'il s'agira de conserver strictement et de prendre en compte dans le cadre des projets inscrits dans son périmètre de protection (cossivités).
- **Les sites et secteurs patrimoniaux** (hameaux...), qu'il s'agira de protéger en limitant et encadrant les possibilités de construire afin de préserver leur caractère patrimonial.
- **Les édifices remarquables** (maisons, maisons-fermes...) qui caractérisent le patrimoine bâti du territoire et participent de la singularité bâtie de Lusanger (intégrant les bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés pour le changement de destination dont la réhabilitation sera strictement encadrée).
- **Les éléments du « petit patrimoine » propres à l'histoire communale** (fontaines, puits, croix, calvaires...).

Les atouts touristiques du territoire de Lusanger se trouvent principalement dans les éléments patrimoniaux cités, précédemment (naturel et bâti). Ainsi, la commune souhaite valoriser le potentiel touristique de Lusanger en favorisant la découverte de ce patrimoine. Cela passe notamment par la promotion et le développement des liaisons douces entre le bourg et l'espace rural qui permettent de mettre en avant les sites d'attrait des visiteurs. Cela pourra améliorer la fréquentation touristique du territoire et profitera notamment aux établissements d'hébergements locaux. Le projet de PLU encourage d'ailleurs le développement de l'offre d'hébergement touristique : chambres d'hôtes, gîtes...

Enfin, la commune souhaite participer à la remise en bon état écologique des espaces naturels du territoire. Pour ce faire, elle a participé, aux côtés du syndicat Chère Don Isac, à la réalisation d'un inventaire sur l'identification de tous les ponts sur la commune dans le cadre d'un futur projet de restauration des ponts et des ruisseaux de la commune.

4.2 PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE A TRAVERS

L'ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DES TIERS ET LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'activité agricole est particulièrement structurante à la fois pour l'économie locale ainsi que dans l'entretien et la gestion des paysages. En effet, une trentaine d'agriculteurs exploitent les terres de Lusanger. La totalité de la surface exploitée représente plus de la moitié de la superficie du territoire communal.

La préservation de cet espace de production constitue donc un enjeu majeur pour l'agriculture. Ceci est d'autant plus important que les exploitants contribuent à la valorisation du territoire et à son image, à la fois sur un plan économique et sur un plan éco-paysager. Il s'agit donc de permettre la pérennisation et le développement des activités agricoles. Cela passe essentiellement par le maintien et la protection de secteurs spécifiques à vocation agricole.

L'espace rural est marqué par la présence de nombreux tiers (non-exploitants). Afin de prendre en compte à la fois cette réalité historique et les enjeux de pérennisation de l'activité agricole, les pressions d'évolution seront strictement encadrées :

- Aucune construction neuve à usage de logement ne sera autorisée dans l'espace rural (hors logement de fonction des exploitants nécessaires à l'activité agricole privilégiant une implantation qui ne participe pas du mitage de l'espace rural).
Le changement de destination de bâtiments précisément identifiés ne sera envisageable que sous réserve d'un certain nombre de critères, dont en premier lieu les impacts agricoles. Pour les habitations existantes, les extensions et annexes seront possibles, mais de manière adaptée.

Il s'agira de trouver un équilibre entre la présence de tiers en campagne et la limitation des impacts sur l'agriculture et les paysages.

Cette préservation de l'activité agricole se fait donc à travers une limitation de l'étalement urbain et du mitage du territoire communal mais aussi par le **conformément de ses orientations** en tenant autant compte des formes potentielles de développement que de l'existant. Dans cette logique, la diversification de l'activité agricole, qui constitue un moyen de pérennisation pour les exploitations (vente directe, gîte rural, camping à la ferme...), doit être possible, notamment dans le cadre du développement d'un tourisme vert sur la commune.

Enfin la préservation de l'activité agricole sera assurée par une urbanisation compacte et peu consommatrice d'énergie ou vice versa tout à la fois pour préserver les terres agricoles.

CARTE DE SYNTHESE

Carte ayant valeur d'illustration graphique, indiquant la répartition des séries de l'ordre des générations dans les différents secteurs du PADD.

Bilan :

Le projet de PLU de Lusanger prévoit une consommation foncière en extension des enveloppes urbaines inférieures à **2,5** hectares, toutes vocations confondues. L'analyse de la consommation d'espace sur la période 2011-2021 révèle une consommation foncière d'environ **5** hectares (données

Le projet de PLU de Lusanger s'intègre donc pleinement dans les objectifs du ZAN (zéro artificialisation nette), et plus spécifiquement dans la première matière qui vise une diminution par deux de la consommation d'énergie par rapport à la période de référence 2011-2021.



Département de
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune de Lusanger

Révision générale du
PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	13.06.2019	03.07.2025	XX.XX.XXXX

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
5, rue des Commerçants - BP 95000
35651 LE RHEU Cedex
Tél. : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Bâtiment C, 3^e étage
5, Boulevard Anatole
44076 NANTERRE
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

LA ROCHELLE
Bâtiment B, Bureau B104
36^e, rue Montcalm
17000 LA ROCHELLE

**P4. Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**



Département de
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune
de Lusanger

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'ARRÊT

RENNES (siège social)

Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES

Téléphone : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	13.06.2019	03.07.2025	XX.XX.XXXX

Pièce n°4

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION (OAP)**



Orientations d'Aménagement & de Programmation (OAP)



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CADRE RÉGLEMENTAIRE	4
PREAMBULE	5
1. PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION	5
2. CONTENU DES OAP: PRESCRIPTIONS & PRÉCONISATIONS	5
3. LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES OAP	6
3.1 Échéancier	7
3.2 Modalités de mise en œuvre	8
4. ÉLÉMENTS DE LECTURE	9
LES OAP SECTORIELLES	10
1 PLACE DES MARRONNIERS	10
1.1 Objectifs et Programmation	10
1.2 Mobilités & Déplacements	10
1.3 Paysage & Environnement	10
2. SECTEURS DE LA RUE DE RONDE	12
2.1 Objectifs et Programmation	12
2.2 Mobilités & Déplacements	12
2.3 Paysage & Environnement	12
3. RUE DE LA PETITE NORMANDIE	14
3.1 Objectifs et programmation	14
3.2 Mobilités & Déplacements	14
3.3 Paysage & Environnement	14
L'OAP THÉMATIQUE	16
1- POURQUOI UNE OAP "CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES"?	16
1.2 Les modalités de gestion des habitats constitutifs des réservoirs et des corridors écologiques	16
2. LA TRAME NOIRE	20

2.1	<i>Qu'est-ce que la trame noire ?</i>	20
2.2	<i>Conservation et protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes</i>	20
2.3	<i>Gestion de l'éclairage artificiel</i>	21

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

PREAMBULE

1. PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION

De manière générale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'induisent pas nécessairement une intervention de la collectivité en phase opérationnelle.

Elles ont essentiellement pour fonction de rechercher :

- ▶ Une organisation spatiale cohérente à l'échelle du périmètre concerné et de ses abords (mobilités, aspects paysagers ou patrimoniaux...) ;
- ▶ Une optimisation foncière, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les OAP ne valent pas obligation de projet : tout dépend de la volonté des propriétaires.

Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien aussi longtemps qu'il le souhaite ou encore de le vendre. L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés en cas de projet.

2. CONTENU DES OAP: PRESCRIPTIONS & PRÉCONISATIONS

Les OAP peuvent contenir des « prescriptions » (de portée réglementaire forte) ou des « recommandations » (de portée incitative).

3. LES SECTEURS CONCERNES PAR LES OAP

Les OAP « sectorielles » ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et graphique. Ces OAP peuvent être déclinées selon plusieurs axes :

- ▶ **Programmation** : vocation, objectif de densité, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...
- ▶ **Mobilités et déplacements** : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- ▶ **Paysage et environnement** : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels, patrimoine...), vues à mettre en valeur ou à préserver...

Les OAP sectorielles portent sur 3 secteurs à vocation principale d'habitat

Ces secteurs sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique.

OAP à vocation principale d'habitat :

- ▶ Place des Marronniers (secteur 1)
- ▶ Rue de Ronde (secteur 2)
- ▶ Rue de la Petite Normandie (secteur 3)

N°	Nom	Vocation	Surface	Densité minimale moyenne	Échéancier	Nombre de logements potentiels
1	Place des Marronniers	Habitat	0,5 ha	17 log/ha	Moyen – Long terme: de 7 à 10 ans	9
2	Rue de Ronde	Habitat	0,5 ha	17 log/ha	Moyen – Long terme: de 7 à 10 ans	7
3	Rue de la Petite Normandie	Habitat	0,68 ha	20 log/ha	Court – Moyen terme: de 0 à 7 ans	14
TOTAL	/	/	1,68	18 log/ha	/	30

Densification/Renouvellement urbain

3.1 ÉCHEANCIER

Depuis l'adoption de la loi Climat & Résilience (2021), les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont dans l'obligation de s'enrichir d'un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement des zones AU. Le délai initial de 9 ans pour procéder à cette opération étant ramené à 6 ans (article 199).

L'objectif de la commune est de permettre une ouverture progressive des secteurs à l'urbanisation. Les éléments de phasage suivant sont envisagés :

Deux périodes ont été définies pour une durée du PLU de 10 ans :

- ✓ Court-Moyen terme: de 0 à 7 ans
- ✓ Moyen-Long terme: de 7 à 10 ans

Les opérations devront être réalisées en respectant les périodes : les opérations d'une période ne pourront démarre que si les opérations de la période précédente ont été réalisées. Cependant, la non-exécution d'opérations liées à des problèmes juridiques, fonciers ou techniques pourra justifier le démarrage des opérations de la période suivante.

3.2 MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Ce principe constitue une prescription. Plusieurs modalités de mise en œuvre existent. Sauf exception, ce principe s'applique à l'échelle de chaque secteur de programmation pris séparément (si l'OAP en présente), ou à défaut à l'échelle du périmètre d'OAP.

Optimisation progressive possible

Dans ce cas, deux éléments doivent être pris en compte :

- L'optimisation progressive est possible sous réserve du respect des autres dispositions de l'OAP (programmation, accès, désenclavement, continuité douce, prise en compte des éléments paysagers et patrimoniaux, structuration urbaine...) et sous réserve de ne pas enclaver une partie du secteur.
- Concernant spécifiquement l'objectif de densité défini dans l'OAP, son respect devra être constaté à chaque nouvelle étape d'optimisation. Ce constat se fera à l'échelle des secteurs déjà aménagés lors d'une étape antérieure (sur la base de ce qui a été réalisé) et de ce qu'il est envisagé d'aménager dans le cadre de l'étape concernée (sur la base de ce qui est projeté).

Exemple : si la première étape d'optimisation présente une densité supérieure à la densité requise, la seconde pourra présenter une densité inférieure à condition que la densité globale de ces deux étapes soit au moins équivalente à la densité requise. Le mécanisme devra être répété pour les autres étapes d'optimisation progressive.

Lorsqu'un secteur est concerné par une « optimisation progressive possible », il est également envisageable de lui appliquer les modalités de mise en œuvre relevant d'une « opération d'ensemble

Opération d'ensemble

Une « opération d'ensemble » est une opération qui porte sur la totalité d'un périmètre défini (soit l'ensemble d'un périmètre d'OAP, soit un sous-secteur de programmation s'il en existe). Elle donne une lisibilité globale sur l'organisation de l'espace qui est envisagée (principes de circulation, répartition du nombre de logements...).

Plusieurs cas de figure existent en termes de modalités de mise en œuvre :

- Opération d'ensemble en une seule phase : obligation d'une opération d'ensemble satisfaisant l'ensemble des principes de l'OAP (avec une souplesse dans la délimitation du périmètre d'opération, dès lors que l'objectif de densité et le nombre de logements à produire sont respectés : si une opération intègre un terrain complémentaire par rapport au périmètre de l'OAP, l'objectif de densité doit être respecté y compris en intégrant ce terrain ; si une opération n'intègre pas une partie de terrain, par exemple pour laisser davantage de jardin à une habitation existante en cas d'OAP en densification, l'objectif de production de logements doit être respecté y compris en soustrayant cette partie de terrain).

- Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases (un nombre de phases pouvant être indiqué). Dans ce cas, la mise en œuvre de chaque phase est possible sous réserve du respect des autres dispositions de l'OAP (programmation, accès, désenclavement, continuité douce, prise en compte des éléments paysagers et patrimoniaux, structuration urbaine...).

Concernant spécifiquement l'objectif de densité défini dans l'OAP, son respect devra être constaté à chaque nouvelle phase. Ce constat se fera à l'échelle des secteurs déjà aménagés lors d'une phase antérieure (sur la base de ce qui a été réalisé) et de ce qu'il est envisagé d'aménager dans le cadre de la phase concernée (sur la base de ce qui est projeté).

Exemple : si la première phase d'aménagement présente une densité supérieure à la densité requise, la seconde pourra présenter une densité inférieure à condition que la densité globale de ces deux étapes soit au moins équivalente à la densité requise. Le mécanisme devra être répété pour les autres phases d'aménagement.

4. ÉLÉMENTS DE LECTURE

→ Principe de desserte

Point d'accroche entre la voirie existante et une voie de desserte interne au site, sur laquelle viendront se greffer les accès aux futurs espaces privatisés. Si sa réalisation est prescrite, son positionnement sur les schémas des OAP se fait à titre indicatif : sa localisation précise n'est pas figée. Ce principe n'interdit pas l'identification d'autres points d'accroche qui ne seraient pas cartographiés.

Vigilance à observer vis-à-vis du système racinaire comme du port de l'arbre (en phase travaux, dans les modalités d'implantation des constructions...).

↔ Continuité douce existante

Continuité douce existante, à maintenir.

Mur à préserver

Préservation d'un mur existant. Des percements ponctuels sont envisageables, de manière limitative, pour permettre le passage d'une voie de desserte ou d'une continuité douce.

↔ Continuité douce à créer

Continuité douce à créer pour les modes actifs (piétons / vélos).

Nombre de logements

Objectif de nombre de logements retenu à l'échelle de l'OAP ou d'un sous-secteur dédié. L'objectif est compris comme un minimum. Cet objectif constitue une prescription. En cas de présence d'un ou plusieurs logements existants déjà sur site : ces logements sont compris dans l'objectif global de programmation s'ils ne font pas l'objet d'une démolition.

◀ ▶ Frange à créer

Création d'une frange paysagère végétale, contribuant à l'insertion du site dans son environnement et/ou à la transition avec l'espace agricole ou naturel

Objectif de densité

Objectif de densité retenu à l'échelle de l'OAP ou d'un sous-secteur dédié. Il est calculé en logements/hectare. La densité est calculée en intégrant les espaces publics, ouvrages... (densité nette). L'objectif est compris comme un minimum. Cet objectif constitue une prescription.

▲▲▲ Front de rue

Alignement des futures constructions aux voies et emprises publiques afin de conserver un paysage urbain marqué par l'affirmation d'un front bâti structurant l'espace public.

○ ○ Haie à préserver

Préservation d'une haie existante. Des percements ponctuels sont envisageables, de manière limitative, pour permettre le passage d'une voie de desserte ou d'une continuité douce.

SURFACE 0,5 ha LOGEMENTS 9 logements DENSITE 17 log/ha

.

LES OAP SECTORIELLES

1 PLACE DES MARRONNIERS

1.1 OBJECTIFS ET PROGRAMMATION

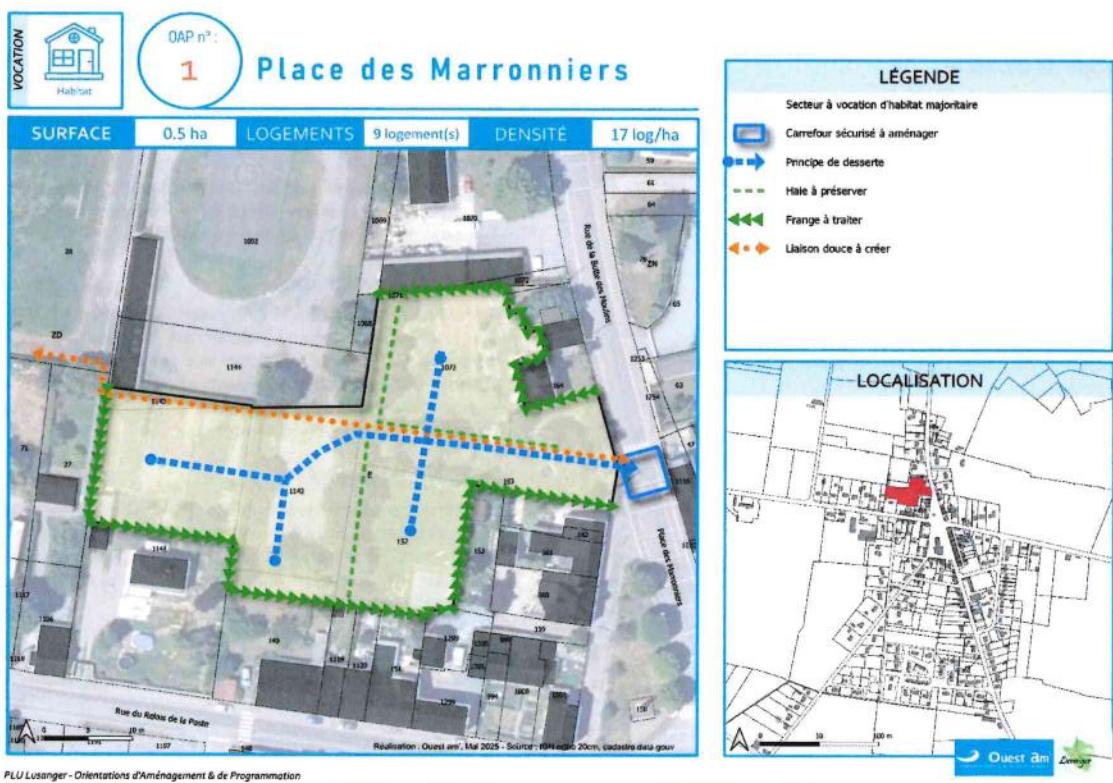
- ✓ Permettre la création d'un quartier à vocation résidentielle à proximité des équipements sportifs sur des espaces actuellement occupés par des jardins. Implanter des logements en parfaite adéquation avec la typologie du site, tout en intégrant des éléments paysagers et naturels.
- ✓ Le secteur devra respecter une densité minimale de 17 logements par hectare, soit la création d'environ 9 logements.
- ✓ L'aménagement du secteur pourra se faire de manière progressive, du moment que les principes de l'OAP sont respectés.

1.2 MOBILITES & DEPLACEMENTS

L'accès routier au secteur pourra se faire depuis la rue de la Butte des Moulins par un accès sécurisé pour desservir directement les constructions. Le secteur devra être accessible aux modes doux par la création d'une liaison sécurisée qui permettra notamment de relier le secteur des sports à l'Ouest à la rue de la Butte des Moulins

1.3 PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

La préservation des linéaires de haies existant sera privilégiée. Des percements ponctuels sont envisageables, de manière limitative, pour permettre le passage d'une voie de desserte ou d'une continuité douce. La future opération intégrera un traitement paysager soigné des franges afin d'assurer une insertion harmonieuse du futur quartier dans son environnement bâti.



11

2. SECTEURS DE LA RUE DE RONDE

2.1 OBJECTIFS ET PROGRAMMATION

Assurer un aménagement homogène et optimisé de quatre secteurs à vocation résidentielle situés de part et d'autre de la rue de Ronde. Ces quatre secteurs devront respecter une densité minimale de 17 logements par hectare, soit la création totale d'environ 8 logements. L'aménagement des secteurs pourra se faire de manière progressive, à condition que les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) soient respectés.

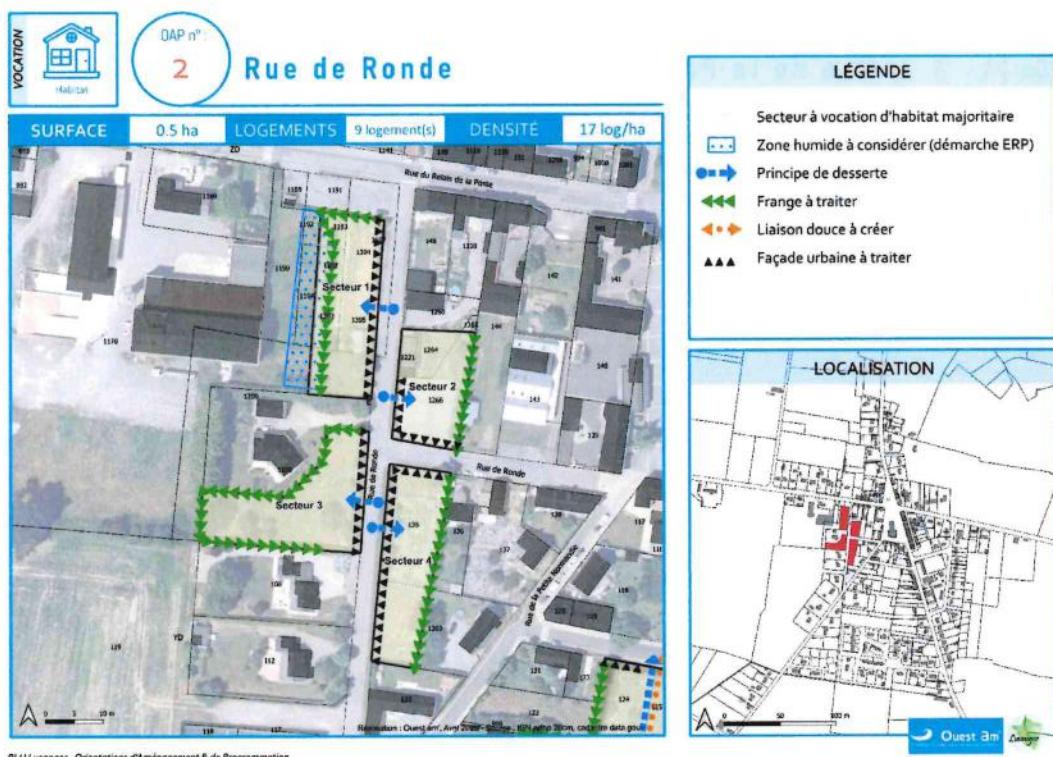
N° de secteur	Surface	Nombre minimal de logement à prévoir (17 log/ha)
1	0.14	2
2	0.1	2
3	0.14	2
4	0.13	2

2.2 MOBILITES & DEPLACEMENTS

L'accès aux secteurs se feront depuis la rue de Ronde. Les aménagements faciliteront l'usage des modes doux.

2.3 PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

La future opération intégrera un traitement paysager soigné des franges, à travers la protection des haies bocagères existantes. Les façades urbaines le long de la rue ronde devront privilégier un paysage urbain marqué par l'affirmation d'un front bâti structurant l'espace public.



PLU Lusanger - Orientations d'Aménagement & de Programmation

3. RUE DE LA PETITE NORMANDIE

3.1 OBJECTIFS ET PROGRAMMATION

Permettre la création d'un quartier à vocation résidentielle en cœur de bourg, sur des espaces actuellement occupés par des jardins. Implanter des logements en parfaite adéquation avec la typologie du site, tout en intégrant les éléments paysagers et naturels, notamment la présence d'une zone humide.

Le secteur devra respecter une densité minimale de 20 logements par hectare, soit la création d'environ 14 logements sur le secteur. L'aménagement du secteur se fera dans le cadre d'un projet d'ensemble, en distinguant deux phases. Le projet permettra une diversité des types de logements, tout en veillant à respecter une hauteur maximale de R+2+ couronnement. Cette hauteur modérée favorisera l'intégration du projet dans son environnement et permettra d'atteindre les objectifs de densité.

Le projet pourra être réalisé en deux phases distinctes, répondant à la logique d'ensemble de l'OAP.

La diversité des formes urbaines est à favoriser (habitat individuel, intermédiaire, etc.) pour assurer une mixité sociale.

3.2 MOBILITES & DEPLACEMENTS

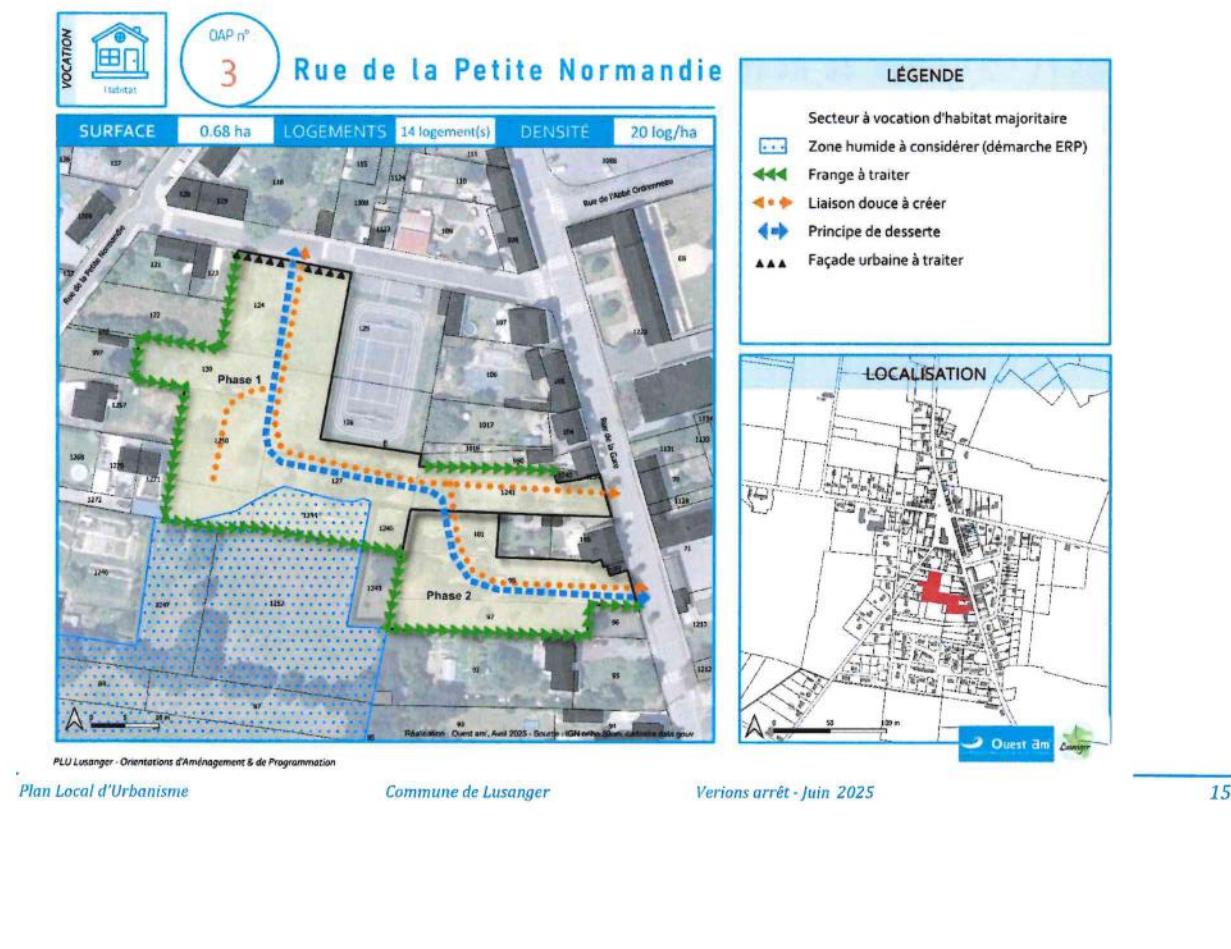
La desserte principale de la première phase se fera depuis la rue qui longe le « city stade ». Une amorce de voirie permettra de se connecter à la seconde phase, offrant ainsi une connexion avec la rue de la Gare. Cet accès principal permettra de desservir l'ensemble des lots du secteur, éventuellement par la création d'axes secondaires qui viendront se greffer à cet axe principal.

Toutes les voies de desserte du secteur, qu'elles soient principales ou secondaires, permettront d'assurer des déplacements doux sécurisés, contribuant ainsi au maillage existant.

3.3 PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

La zone humide présente sur le secteur sud devra être délimitée précisément. Elle sera pleinement intégrée au projet d'aménagement et considérée selon la démarche Éviter-Réduire-Compenser.

La future opération intégrera un traitement paysager soigné des franges, notamment par la protection des haies bocagères existantes. Les façades urbaines de la rue du « city stade » et de la rue de la Gare devront être soignées afin de conserver un paysage urbain marqué par l'affirmation d'un front bâti structurant l'espace public.



L'OAP THEMATIQUE

1- POURQUOI UNE OAP “CONTINUITES ÉCOLOGIQUES”?

Cette OAP a été rendue obligatoire par la loi Climat & Résilience du 22 août 2021. Elle cherche à préserver et restaurer la biodiversité communale. La démarche de Trame verte, bleue et noire s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD. L'OAP thématique vise également à accompagner la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » dans les projets d'aménagement à travers les dispositions suivantes :

- 1 – prise en compte des caractéristiques écologiques des sites de projet
- 2 - utilisation des essences locales, adaptées, de strates diversifiées dans les projets d'aménagement en vue de renforcer l'armature écologique, de la rendre plus attractive au travers des projets et dans le cadre des mesures de compensation liées aux démarches « ERC »
- 3 – intégration de la nature en ville en multipliant les espaces végétalisés au sein du tissu urbain et en adaptant le bâti pour qu'il soit favorable à la biodiversité, permettant ainsi de limiter l'imperméabilisation et permettre l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol

1.2 LES MODALITES DE GESTION DES HABITATS CONSTITUTIFS DES RESERVOIRS ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Le bocage (haies, arbres remarquables et espaces boisés classés identifiés sur le règlement graphique)

Les dispositions applicables sont celles figurant dans le règlement écrit en cohérence avec les prescriptions du Syndicat Chère Don Isac.

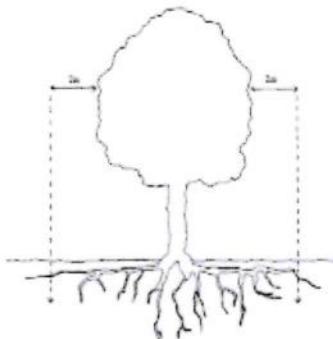
Des espaces sont de bonne « qualité écologique » lorsqu'ils sont attractifs pour la biodiversité, et qu'ils permettent aux espèces de se déplacer et de réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (nourrissage, reproduction, repos...). Souvent liée à la richesse et la diversité végétale, elle est également gage d'une insertion paysagère réussie des nouvelles constructions et aménagements, c'est-à-dire l'adaptation harmonieuse des constructions à la trame bâtie proche et à son environnement.

Eviter = Entretenir et préserver : Le système racinaire de l'arbre dépasse largement le diamètre de la couronne. L'implantation du bâti et toutes les modifications du sol induites (clôture, stationnement, espace artificialisé...) doivent être conçues de façon à préserver le système racinaire des arbres.

Cette surface justifie la marge de recul de 3 m exigée au règlement, par rapport aux haies et arbres remarquables identifiés au zonage, ainsi qu'un recul minimal de 5 mètres imposé par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés au zonage.

Si l'on veut conserver l'arbre en bonne santé, toutes nuisances dans cette zone seront à proscrire, notamment les tranchées et la pollution.

Les troubles à éviter pour l'arbre :



- coupe des racines,
- coups sur le tronc,
- casse des branches,
- stockage de terre ou de décharge au pied de l'arbre,
- tassement du sol par les engins ou par la mise en place d'un revêtement de sol,
- brûlures du tronc et des branches dues à une source de chaleur à proximité,
- déversement de produits chimiques,
- modification du niveau et du cours des eaux souterraines.

Renforcer, restaurer la connectivité du maillage bocager

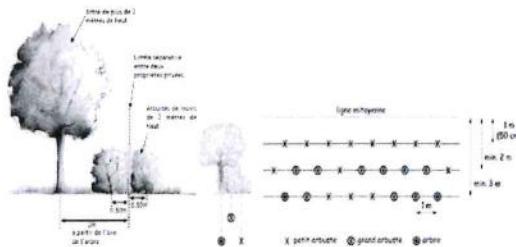
La plantation doit contribuer à renforcer le maillage en permettant la connexion des linéaires existants (cf. schéma ci-après) :

- soit par (re)connexion entre deux maillages aujourd'hui éloignés ;
- soit par création d'un « pont maillé » entre deux maillages existants.

Compenser les abattages

Cf le règlement écrit p7 et suivantes : « La compensation devra respecter à minima la qualité fonctionnelle de l'élément détruit (haie sur talus si c'est le cas, connectivité avec le maillage existant, essences bocagères...). »

La replantation doit renforcer la connectivité du maillage bocager telle que présentée à l'aide des schémas ci-contre et en lien avec le choix des espèces végétales utilisées :



Zones humides identifiées au règlement graphique

Les dispositions applicables sont celles figurant dans le règlement écrit en cohérence avec le règlement du SAGE Vilaine
La préservation du bocage attenant et l'évitement des zones humides confortent cette protection.

Les cours d'eau identifiées au règlement graphique

L'OAP thématique constitue explicitement un cadre de gestion cohérent avec les orientations du SAGE Vilaine notamment et avec les dispositions ci-dessus relatives au bocage et aux zones humides à travers les dispositions suivantes :

Eviter = Entretenir et préserver :

- Préserver les zones humides, cours d'eau correspondant aux écoulements des zones sources, les haies et les prairies riveraines
- Eviter l'enrichissement des ripisylves
- Eviter l'envasement des cours d'eau
- Ne pas ajouter d'obstacle, ne pas enterrer, canaliser les cours d'eau entraînant la perturbation des écoulements
- Cœuvrer pour l'amélioration de la qualité de l'eau

Renforcer, restaurer la connectivité au sein de l'espace bocager

- Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de restaurer, renaturer les cours d'eau et zones sources
- Renforcer les ripisylves et/ou le bocage environnants

Ces dispositions justifient une marge de recul d'au moins :

- 10 m exigée au règlement, par rapport aux rives et cours d'eau présents en zones U et AU
- 25 m exigée au règlement, par rapport aux rives et cours d'eau présents en zones A et N

Maintien et mise en réseau des espaces de pleine terre au sein du tissu urbain

L'OAP thématique constitue un cadre complémentaire aux OAP sectorielles en vue de renforcer la nature en ville à travers les dispositions suivantes :

Eviter = entretenir et préserver :

- Maintenir les caractéristiques écologiques existantes autant que faire se peut dans les secteurs de projet
- Maintenir la fonctionnalité du bocage (haie, zone humide et/ou prairie permanente)

Réduire :

- Limiter l'imperméabilisation et recourir à des revêtements adaptés selon les usages et poreux autant que possible

- Mettre en œuvre une gestion différenciée des eaux pluviales favorable à la biodiversité : éviter le « tout-tuyau » et favoriser l'infiltration de l'eau de pluie au plus proche de là où elle tombe

Compenser et renforcer la connectivité avec l'espace bocager :

- Compenser la disparition des éléments appartenant à la trame verte et bleue selon les dispositions prévues ci-avant ou dans le règlement écrit.
- Installer des clôtures perméables à la petite faune (et notamment les hérissons).
- Créer des espaces verts et de pleine terre ayant une vocation « relais » en vue de consolider les corridors situés en périphérie des zones bâties et urbaines (cf. liste des plantations recommandées dans le règlement écrit).
- Le cas échéant prévoir la renaturation d'un espace artificialisé.

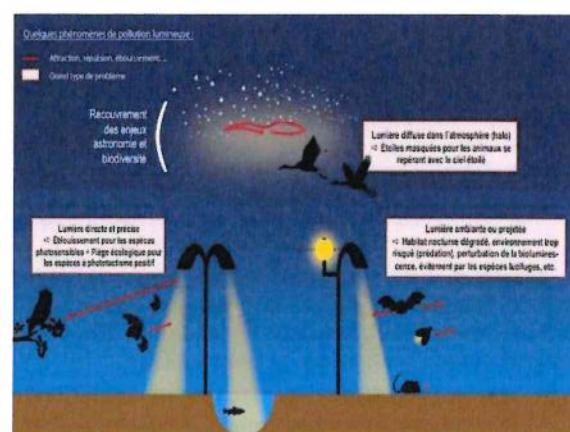
2. LA TRAME NOIRE

2.1 QU'EST-CE QUE LA TRAME NOIRE ?

Afin de définir la Trame noire, l'Office Français de la Biodiversité expose les éléments suivants : « La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. Ils sont attirés par ces sources lumineuses artificielles et perdent leurs repères. Au contraire, d'autres espèces comme les chauves-souris fuient la lumière, et ces installations constituent pour elles des barrières quasiment infranchissables qui fragmentent leur habitat. La présence de lumière artificielle perturbe également le cycle de vie des êtres vivants et a notamment un effet sur la saisonnalité des végétaux.

Pour lutter contre ces effets, la démarche de Trame noire a été mise en place avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la Trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes. »

Deux axes d'intervention majeurs peuvent être retenus : « la conservation et la protection des corridors et noyaux écologiques nocturnes, et [...] les mesures de gestion de l'éclairage artificiel. » (CEREMA, Trame noire en Hauts-de-France. Mission d'assistance de la DREAL et du ministère de la transition écologique et solidaire en 2019. Rapport d'étude, p.42).



Principaux phénomènes de pollution lumineuse ayant des effets sur le vivant. Source : OFB d'après Sordello 2017 (32)

2.2 CONSERVATION ET PROTECTION DES CORRIDORS ET NOYAUX ECOLOGIQUES NOCTURNES

La prise en compte de la trame noire est effectuée par :

- La prise en compte des principaux noyaux écologiques : la forêt de Domnaïche, et les milieux humides constitués par les étangs de la Grenetterie, de Domnaïche, du Bas Couëtoux et les marais des Touches le Signal.

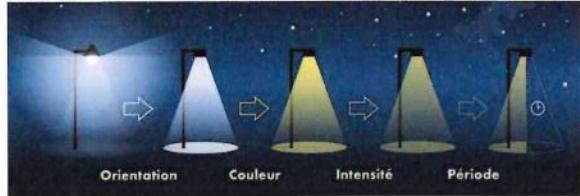
- Ces espaces n'étant globalement pas soumis à une pollution lumineuse particulière, la très forte limitation des possibilités de construire vient garantir leur maintien en l'état du point de vue de la trame noire.
- L'**encadrement strict des possibilités de construire en campagne**, zone au sein de laquelle la pollution lumineuse est particulièrement faible ;
- La **préservation des corridors écologiques** constitués d'une part par le réseau hydrographique, d'autre part par le maillage bocager :
 - o En campagne, l'inconstructibilité des abords du réseau hydrographique (marge de recul de 25m en zone A et N puis 10m en zone U et AU) permet de maintenir ces corridors fonctionnels, que ce soit pour le déplacement d'espèces nocturnes ou en tant que zones de chasse ;
 - o La protection du maillage bocager par le règlement (cf. règlement écrit et zonage) participe pleinement à la préservation des corridors de la trame noire, le bocage constituant un support essentiel pour le déplacement des espèces nocturnes en tant que point de repère.

2.3 GESTION DE L'ECLAIRAGE ARTIFICIEL

Dans le cadre de projets d'aménagement publics ou privés, on portera une attention particulière au niveau des **solutions d'éclairage envisagées**, notamment afin de mettre en œuvre des dispositifs et dispositions réduisant l'impact de la pollution lumineuse :

- Limitation des dispositifs d'éclairage, en visant à ne pas multiplier les points lumineux ;
- Orientation de l'éclairage évitant d'éclairer vers le ciel (ULR* = 0%) ;
- Choix du dispositif d'éclairage en termes d'intensité lumineuse et de spectre (notamment éviter la lumière bleue) ;
- Choix dans la gestion quotidienne de l'éclairage : durée et/ou horaires d'éclairage.

* Upward Light Ratio : proportion du flux lumineux dirigée vers le haut. Un ULR de 0% indique une absence d'éclairage au-delà du niveau horizontal du luminaire, et donc orienté uniquement vers le bas.



Source de l'illustration : Réserve internationale de ciel étoilé du Mont-Mégantic, Canada



Département de
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune de Lusanger

Révision générale du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'ARRET

RENNES (siège social)
1 place de la République
35000 Rennes
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67

NANTES

Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93

LA ROCHELLE

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	13.06.2019	03.07.2025	XX.XX.XXXX

Pièce n°5.1
RÈGLEMENT ÉCRIT

 **Ouest Am'**
L'intelligence collective au service des territoires

[Règlement écrit](#)

 **SOMMAIRE**

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES DU PLU	4
1. CHAMP D'APPLICATION DU PLU	4
2. LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU	4
2.1 LES ZONES URBAINES (U)	4
2.3 LES ZONES AGRICOLES (A)	4
2.4 LES ZONES NATURELLES (N)	5
3. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET RÈGLES ASSOCIÉES	6
3.1 Les mesures de préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, de l'identité locale et des paysages	6
3.1.1 Espaces boisés et arbres identifiés au titre de l'article L131-1 du code de l'Urbanisme (espaces boisés classés)	6
3.1.2 Haies, arbres remarquables, alignements d'arbres et boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	6
3.1.3 Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	9
3.1.4 Cours d'eau identifiés au titre des articles L151-23 & R151-43 5° du Code de l'Urbanisme	10
3.1.5 Risque d'inondation au titre des articles L151-23 & R151-43 5° du Code de l'Urbanisme	10
3.1.6 Ensembles bâtis, bâtiments et édifices identifiés au titre de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme	11
3.2 Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire	12
3.2.1 Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme	12
3.2.2 Changement de destination identifié au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme	12
3.2.3 Liaisons douces identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme	12
3.2.4 Emplacements réservés	13
3.2.5 Règles graphiques d'implantation	13
3.2.5 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme	13
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	17
1. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	17
1.1 Principes généraux	17
1.2 Façades	17
1.3 Toitures	17

1.4 Clôtures	18
2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	20
3 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS	22
4 CONDITIONS DE DESSERTE, D'IMPLANTATION ET D'ACCÈS	28
5 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	30
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES (U)	32
1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS	32
1.1.1 <i>Affectations, usages des sols et types d'activités (zones U)</i>	32
1.1.2 <i>Destinations et sous-destinations (zones U)</i>	32
1.2 VOLUMÉTRIES ET IMPLANTATIONS	34
1.2.1 <i>Conditions relatives aux hauteurs</i>	34
1.2.2 <i>Conditions relatives aux implantations</i>	35
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES (A) & NATURELLES (N)	36
1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DE SOLS ET TYPES D'ACTIVITÉS	36
1.1.1 <i>Affectations, usages des sols et types d'activités (zones A et N)</i>	36
1.1.2 <i>Destinations et sous-destinations (zones A et N)</i>	37
1.2 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS	39
1.2.1 Règles de constructibilité spécifiques à l'habitat sur les zones A et N	39
1.2.2 Conditions relatives aux hauteurs	40
1.2.3 Conditions relatives aux implantations	41
LEXIQUE	43
• ANNEXE : PLANTATIONS RECOMMANDÉES ET LISTES DES ESPÈCES INTERDITES	54
7.1 <i>Liste des essences bocagères recommandées</i>	54
7.2 <i>Liste des espèces interdites</i>	55

DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU PLU

1. CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Lusanger.

2. LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

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



2.1 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) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone urbaine U comprend :

- **Les secteurs U à vocation d'habitat majoritaire :**
 - Le secteur Ub, correspondant au tissu urbain caractérisé par de l'habitat dense et la présence de services et commerces.
 - Le secteur Ue à vocation d'activités économiques, de services, d'artisanats, de commerces et d'industries.
 - Le secteur UI est destiné à l'accueil des activités d'intérêt collectif (sports, loisirs, équipements publics) et de loisirs

- Le secteur Uzh correspondant à une zone humide identifiée en cœur de bourg. Dans ce secteur, toute occupation ou utilisation des sols y est interdite.

2.3 LES ZONES AGRICOLES (A)

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

- Le secteur A strict correspondant aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles, et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur A peut comprendre également les écarts habités hors agglomération.

- Le secteur **Azh** correspondant aux zones humides identifiées en zone agricole. Dans ce secteur, toute occupation ou utilisation des sols y est interdite.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
 - *Le secteur Ah correspond aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne les secteurs Ah font l'objet d'un numéro complémentaire (Ah1, Ah2, ...).*
 - *Le secteur Ae : correspond aux STECAL à vocation économique localisés en campagne. Chaque secteur faisant l'objet de règles spécifiques, les secteurs Ae font l'objet d'un numéro complémentaire (Ae1, Ae2, ...).*



2.4 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 exploitation forestière,

soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. La zone N comprend :

- Le secteur **N** strict correspondant aux espaces naturels à préserver de toute construction, installation ou type de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi que des stations d'épuration et des aménagements et réseaux nécessaires pour ces équipements.
- Le secteur **NL** est un secteur naturel de loisirs destiné à recevoir quelques équipements publics ou d'intérêt collectif
- Le secteur **Nf** correspondant aux secteurs de boisements dotés de plans simples de gestion.
- Le secteur **Nzh** correspondant aux zones humides identifiées en zone naturelle. Dans ce secteur, toute occupation ou utilisation des sols y est interdite.

3. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ET RÈGLES ASSOCIÉES

3.1 LES MESURES DE PRESERVATION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE, DE L'IDENTITE LOCALE ET DES PAYSAGES

3.1.1 ESPACES BOISES ET ARBRES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME (ESPACES BOISES CLASSES)



Les éléments 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, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement 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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf en cas d'entretien courant. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception :

- Des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier;
- Des aménagements légers (liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information...), sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé.
- Être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

En limite d'Espace Boisé Classé, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, à l'exception des annexes inférieures à 20 m² d'emprise au sol, un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière et environnementale en vigueur.

3.1.2 HAIES, ARBRES REMARQUABLES, ALIGNEMENTS D'ARBRES ET BOISEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- ■ ■ Les haies, arbres, alignement d'arbres, boisements et arbres remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer l'un de ses éléments protégés au titre des articles L151-19 et L 151-23 (Loi paysage) du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en application de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme. Néanmoins, les travaux suivants sont autorisés sans déclaration préalable de travaux :

- L'abattage pour raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre ou de sécurité (arbre dépréssant ou dangereux)
- Mise en oeuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;
- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des végétaux

Afin de préserver le paysage bocager et les services écosystémiques rendus par celui-ci, tout porteur de projet doit systématiquement appliquer à son projet impactant un élément du bocage, la stratégie Éviter-réduire-compenser.

Sont INTERDITS :

- Tout abattage / arrachage d'une haie ou d'un arbre remarquable reportés au règlement graphique. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte aux haies et arbres remarquables identifiées au plan de zonage (autre que les cas précisés dans les EXCEPTIONS ci-dessous) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières de compensation (voir modalités de COMPENSATION ci-dessous).

- Les constructions, installations, aménagements doivent respecter un recul d'au moins **3 mètres minimum des haies et des arbres remarquables** identifiés au plan de zonage.

EXCEPTIONS :

Des interventions limitées sont autorisées sur les linéaires de haies recensées, sans déclaration préalable, dans les cas suivants :

- Coupes d'entretien courant et de renouvellement : élagage, raisons phytosanitaires liées à la santé de l'arbre, récépage (taille d'entretien au pied du tronc de l'arbre permettant à celui-ci de repartir) ... ;
- Coupes d'exploitation : dans la limite d'un tiers de la haie, sur une période de 10 ans et préférentiellement sur les arbres mûrs
- La destruction partielle ou totale d'une haie pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ou pour raison d'utilité publique ;
- La destruction partielle ou totale d'une haie qui entrave la circulation hydraulique (chantier de restauration de cours d'eau ou reméandrage) ;
- La destruction partielle d'une haie sur 10 mètres maximum dans le cas de l'aménagement d'une parcelle agricole (fonctionnalité des accès).

COMPENSATION :

La compensation devra respecter à minima la qualité fonctionnelle de l'élément détruit (haie sur talus si c'est le cas, connectivité avec le maillage existant, essences bocagères...). Le linéaire compensé se situera préférentiellement à proximité de la zone concernée par les travaux en cas d'impossibilité avérée, le projet de compensation sera réalisé sur un autre secteur de la commune.

Règlement écrit

Les essences végétales replantées devront être similaires à celles présentes dans le linéaire détruit. Si le linéaire supprimé présente des essences végétales exotiques (Robinier faux-acacia, Laurier palme, etc.) ou résineuses, alors les essences replantées devront être des feuillus d'origine locale, de manière à garantir l'intégrité écologique du nouvel élément bocager. (cf. annexe donnant la liste des essences autorisées jointe à ce règlement). **La compensation sera obligatoirement plurispécifique.**

Ces travaux compensatoires devront être effectués si possible pendant l'hiver précédant l'impact ou au plus tard 1 an après la suppression de l'élément concerné. La plantation sur un talus est vivement encouragée, lorsque cela est possible.

Il est également préconisé d'utiliser un paillage naturel pour les plantations afin de favoriser le développement des végétaux, de limiter la concurrence avec les adventices et d'éviter toutes pollutions des sols par le plastique.

Comme indiqué dans l'article L-671 du Code civil, la haie, le talus et l'alignement d'arbres devront se trouver à 2m à l'intérieur de la parcelle. Cela permet leur entretien sans compromettre leur qualité fonctionnelle, notamment le long des lignes électriques et téléphoniques.

En cas de nécessité motivée de porter atteinte à la haie, les mesures compensatoires suivantes seront exigées :

- Une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présenter une fonctionnalité identique ou supérieure :
 - Fonction hydraulique/lutte contre le ruissellement (si la haie est perpendiculaire à la pente celle-ci devra être replantée dans le même sens afin d'avoir le même impact sur le ruissellement, replanter la haie sur talus le cas échéant, sur un axe de ruissellement si pré-identifié, et être plantée sur la même masse d'eau ou en cas d'impossibilité technique justifiée sur le même sous-bassin de référence.

- Fonction écologique (replanter la haie sur talus le cas échéant, conserver la connectivité avec le maillage le cas échéant, planter les mêmes essences bocagères ou avec un intérêt écologique similaire ou supérieur...).

- Les nouvelles essences plantées devront être locales et/ou s'adapter au changement climatique. La plantation de haies multistries sera privilégiée. Les nouvelles essences plantées pourront être différentes de celles de la haie détruite afin d'être mieux adapté aux contraintes du site et à l'évolution du climat (liste des essences bocagères possibles et interdites en annexe du présent PLU)

- La plantation de la compensation devra être réalisée avant l'arrachage de la haie existante.

Nature de l'intervention	Déclaration Préalable de Travaux (DPT)	Mesures de compensation
Entretien régulier de la haie : taille, élagage ou récépage.	Sans DPT	Sans compensation
Récépage ou conduite en taillis d'un bois/bosquet d'une surface totale inférieure à 4 ha.	Sans DPT	Sans compensation
Abattage d'un arbre isolé pour des motifs de sécurité ou une raison phytosanitaire	Sans DPT	Sans compensation
Abattage d'un arbre isolé pour un motif autre que de sécurité ou une raison phytosanitaire	DPT	Compensation de 1 arbre ou via la plantation de 1 de haie simple pour 1 arbre supprimé
Suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres dans le cadre de la création/élargissement d'un accès à une parcelle (la largeur de l'accès n'excédera pas 10 m)	DPT	Sans compensation
Suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres pour tout autre motif que celui-ci-avant décret.	DPT	Compensation par la plantation d'une haie simple plus proche de l'impact selon un ratio linéaire 1,5 Les fonctionnalités du linéaire replanté seront à minima équivalentes à celles du linéaire supprimé
Coupe rase dans le cadre de l'exploitation forestière (hors plan de gestion durable), d'un bois/bosquet d'une surface totale inférieure à 4 ha.	DPT	Compensation en lieu et place de la coupe par la régénération naturelle du boisement, ou à défaut la replantation d'essences semblables à celles exploitées ou locales si présence d'exotiques.
Défrichement d'un bois/bosquet d'une surface totale inférieure à 4 ha.	DPT	Compensation par la plantation d'un boisement à plus proche de l'impact selon un ratio superficie Les fonctionnalités du boisement replanté seront minima équivalentes à celles du boisement supprimé

3.1.3 ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME



Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toute construction, installation, ou extension de construction existante, ou aménagements (à l'exception des cas expressément cités ci-après),

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : déblais remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement, création de plan d'eau.

Par exception, peuvent être autorisés sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique, sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement), et sous réserve que la zone humide ne soit pas concernée par un programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux. Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,

Ces constructions, installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne

Règlement écrit

peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE Vilaine).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

3.1.4 COURS D'EAU IDENTIFIÉS AU TITRE DES ARTICLES L151-23 & R151-43 5° DU CODE DE L'URBANISME

Les cours d'eau repérés aux documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, les constructions et installations devront être éloignées :

- En zone U : d'au moins 10 m des rives des cours d'eau ;
- En zones A et N : d'au moins 25 m des rives des cours d'eau, règle applicable sauf en cas de confortation d'un siège ou site agricole existant, en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, ou en cas

de confortation d'une habitation existante (création d'extensions et/ou d'annexes).

Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont également interdits dans cette marge de recul. Seuls font exception :

- Les travaux nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique,
- Les créations de réserves d'irrigation autorisées dans le respect de la loi sur l'eau,
- Les mises aux normes environnementales d'exploitation agricole.

Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire des cours d'eau DDTM44 de 2024. Les cours d'eau inventorierés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS.

3.1.5 RISQUE D'INONDATION AU TITRE DES ARTICLES L151-23 & R151-43 5° DU CODE DE L'URBANISME

 Les secteurs couverts par l'Atlas des Zones Inondables et exposés à un risque d'inondation sont représentés par une trame spécifique dans le zonage graphique.

Dans les zones sujettes au risque d'inondation, sont interdits toute construction, installation, ou extension de construction existante, ou aménagement.

3.1.6 ENSEMBLES BATIS, BATIMENTS ET EDIFICES IDENTIFIES AU TITRE 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 du 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.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agir d'ensembles patrimoniaux, de bâtiments patrimoniaux, d'éléments de petit patrimoine, de murs.

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâties et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génioises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...

- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Les extensions des constructions et ensembles bâties cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

En outre, pour les éléments de « petit patrimoine » identifiés (croix, calvaires, puits, four...):

Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés.

Le déplacement des croix et calvaires peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable. Dans le cas d'un déplacement d'un élément de patrimoine, la règle d'implantation ne s'applique pas.

3.2 LES MESURES D'APPUI A LA VITALITE, AUX USAGES ET AUX PROJETS DU TERRITOIRE

3.2.1 PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-6 DU CODE DE L'URBANISME

 Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

3.2.2 CHANGEMENT DE DESTINATION IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 2^e DU CODE DE L'URBANISME

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

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m²,
- Respect d'une distance minimum de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Raccordement possible aux réseaux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité (localisation non-isolée).

Une Annexe au règlement écrit présente un atlas des bâtiments éligibles au changement de destination en secteur A et/ou N (cf. P5.2 « Changements de destination » complémentaire au présent règlement).

Tout changement de destination est soumis à un avis conforme de la CDPENAF en zone agricole, et à un avis conforme de la CDNPS en zone naturelle.

3.2.3 LIAISONS DOUCES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 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 les documents graphiques du règlement.

L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

3.2.4 EMPLACEMENTS RESERVES

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

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

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

3.2.5 REGLES GRAPHIQUES D'IMPLANTATION

 Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement. Ces règles fixent des reculs minimums obligatoires et correspondent à des marges de recul le long des routes départementales qui traversent le territoire communal.



Zone non-aedificandi (en lien avec la station d'épuration)

3.2.6 PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG) AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

 Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme est repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette servitude interdit la majorité des constructions au sein du secteur dans l'attente d'une réflexion globale sur l'aménagement de celui-ci, sans bénéficiaire ou destination précise.

À l'intérieur de ce périmètre, et pour une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes sont autorisés ;
- Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :
 - De l'extension des constructions existantes : celles-ci pourront faire l'objet d'une extension maximale de 10% de l'emprise au sol des bâtiments existants (à partir de la date d'approbation du PLU) ;
 - Des annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de construction légère d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et sous réserve de s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRIQUES EN MATIÈRE D'APPLICATION DES RÈGLES DE CONSTRUCTION, DE RECONSTRUCTION, DE DÉMOLITION**1.1. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION**

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).

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, le règlement s'oppose à l'application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées lot par lot.

1.2. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIX OU DEMOLIS SUITE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions

1.3. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir est applicable sur l'ensemble du périmètre du territoire communal, conformément à la délibération du Conseil municipal du 07/02/2008. Le permis de démolir est nécessaire « pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction en pierres »

2. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

2.1 RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUISS OU ENDOMMAGÉS A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

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

2.2 RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGÉS AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

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

2.3 TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

2.4 TRAVAUX ET INSTALLATIONS POUR L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

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

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

3. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS

Sous réserve des dispositions spécifiques prévues dans certaines zones, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans chaque zone à condition d'être liés et nécessaires à la réalisation des constructions, activités et installations 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.

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1.1 PRINCIPES GENERAUX

Toutes formes architecturales peuvent être autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage environnant, en respectant les principes suivants : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction, doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Il en va de même pour les systèmes de récupération d'eau.

1.2 FAÇADES

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

1.3 TOITURES

Les toitures devront faire l'objet d'une bonne insertion dans leur environnement. Les constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux, ou présenter une toiture identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles devront être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise (à l'exception de la reconstruction ou rénovation de bâtiment initialement couvert en tuiles, où la couverture pourra être réalisée à l'identique).

Toutefois, des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

La couverture des volumes secondaires sera traitée en harmonie avec le volume principal. **Les vérandas et les carports ne font pas l'objet de règle spécifique.**

1.4 CLOTURES

ÉDIFICATION DES CLÔTURES

Est soumise à déclaration préalable, l'édition des clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 07/02/2008

CONDITIONS GÉNÉRALES

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en termes de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteurs) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il pourra être demandé aux aménageurs et constructeurs que les clôtures respectent l'esprit initial de l'opération. Pour toutes les clôtures (en limites séparatives et le long des voies et emprises publiques), les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, blocs béton, plaques fibrociment hors soutènement...) sont interdits.

Dans le cas de prolongement de clôtures sur une parcelle, l'extension devra respecter la composition de la clôture existante.

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel, hors remblai, et la pente naturelle du terrain doit être conservée.

CONDITIONS DETAILLÉES

Les clôtures présenteront les caractéristiques suivantes en termes de hauteurs, de typologies et d'intégration :

Zone U

La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie est de 1,50 mètre et de 1,80 mètre en limite séparative.

En cas de clôture, en façade sur voie, celle-ci sera constituée d'une clôture pleine ne dépassant pas 1 mètre éventuellement surmontée de dispositifs à claire-voie, ajourés et/ou végétalisés (cf. schéma des typologies possibles ci-dessous).

Zones A, N et Nf :

La hauteur maximale des clôtures en façade sur voie est de 1,80 mètre et de 2,00 mètres en limite séparative. Afin de respecter un esprit champêtre, les clôtures devront respecter le schéma des typologies possibles ci-dessous.

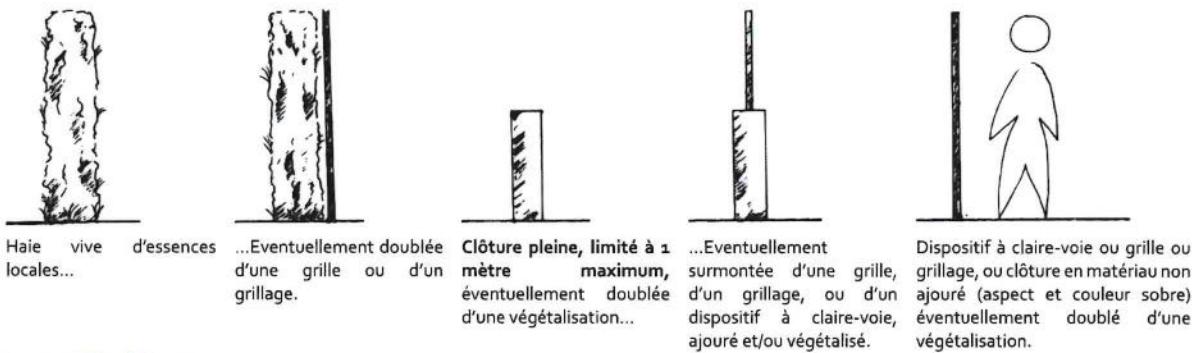
Dispositions spécifiques à la zone Ue :

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité (cf. schéma des typologies possibles ci-dessous), en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines, elles ne pourront excéder 2,00 mètres en façade sur voie comme en limite séparatives. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale ne pouvant dépasser 2,00 mètres, et si possible en extérieur dans une logique d'intégration paysagère.

Dispositions spécifiques aux abords des routes départementales :

Les clôtures ne peuvent en aucun cas empiéter sur le domaine public routier départemental et devront respecter un recul minimum de 0,50 m de retrait à l'alignement d'une route départementale.

Typologies possibles (en fonction de la réglementation de la zone) :



Aspects qualitatifs (toutes zones) :

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- Pour permettre la réalisation de nouvelles clôtures semblables aux anciennes ou aux clôtures voisines existantes régulièrement édifiées,
- Pour la reconstruction d'un mur existant de hauteur initiale supérieure à 1 m,
- Pour les parcelles d'angle et les parcelles bordées de plusieurs voies*,
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière (notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes),
- Pour des questions de sécurité ou de protection acoustique,
- Pour l'intégration qualitative d'éléments techniques (coffrets électriques, etc.),
- Pour permettre la préservation d'éléments végétaux.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.1 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE LIMITATION DE L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ET DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter les débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial le cas échéant et à la charge exclusive du constructeur.

Ces aménagements* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière* du projet ou sur une autre unité foncière* située à proximité.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de stockage et de manœuvre, aires de lavage, aires de stationnement, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux de ruissellement avant rejet pourra être exigé sur l'unité foncière avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale

afin d'éviter toutes pollutions (déshuileur, débourbeur...).

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations hors voiries communes, telles que accès au garage, allée privative, aire de stationnement privative, seront conçues prioritairement, si l'usage le permet, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres...

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

2.2 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Toutes zones confondues :

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants, notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les opérations d'ensemble doivent intégrer, en rapport avec leur importance, des espaces libres qui participent à la constitution de lieux de vie et de lien social par des aménagements adaptés.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des

espaces non bâties, notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe « Plantations » jointe au présent règlement, chapitre « Plantations recommandées »). Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe « Plantations » jointe au présent règlement, chapitre « Liste des espèces interdites »).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Chapitre 2 : Dispositions Générales du PLU).

Disposition spécifique à la zone Ue :

30% minimum des surfaces non bâties (délaissés de constructions, parking...) seront traités en matériaux perméables ou en pleine terre.

3 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES ET DES VÉLOS

3.1. MODALITÉS DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

3.1.1 MODALITÉS DE CALCUL

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il sera arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46, « lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte. »

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

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

POUR LES EXTENSIONS DE CONSTRUCTION :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque

le projet entraîne la suppression d'aires 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 aires supprimées sera demandée.

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 du projet en appliquant les normes indiquées.

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.), il faudra justifier d'une aire de stationnement à moins de zoom du bâtiment soumis au changement de destination, répondant aux besoins du projet, au titre de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

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.), les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Dans ce cas, le stationnement doit être situé dans un rayon inférieur à zoom de l'opération.

« 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 plus de places de stationnement.

3.1.2 MODALITES DE REALISATION

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.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

3.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

3.2.1 REGLES QUALITATIVES

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, 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.

Les places aériennes peuvent être couvertes et non closes (exemple : carport). Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré devra s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Au-delà de 2 places de stationnement par logement, les espaces de stationnement aérien devront être perméables.

3.2.2 REGLES QUANTITATIVES

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

HABITAT		
Ub	<p>2 places de stationnement minimum sera requise en cas de création de logement (qu'il s'agisse d'une construction neuve, d'un changement de destination, ou encore d'une division de logement existant).</p> <p>Toutefois, s'il s'agit d'une création de logement à caractère social, ou d'un logement d'une superficie <45m² de surface de plancher, 1 place de stationnement maximum sera requise.</p> <p>Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé au minimum 1 place supplémentaire en espace commun par tranche engagée de 3 logements.</p> <p>En cas d'impossibilité technique, il faudra justifier d'une place de stationnement à moins de 200m du nouveau logement créé.</p>	
A		
N		
Nf		
HÉBERGEMENT		
Ua	Pour les personnes âgées (toutes zones) :	
Ub	<ul style="list-style-type: none"> - 0,5 place par logement pour l'hébergement des personnes âgées indépendantes - 1 place pour 3 logements pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes 	
Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées :		
<p>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.</p> <p>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.</p>		

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Ue	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ De la nature des besoins ou de l'activité et des possibilités de mutualisation avec d'autres activités (clientèle, livraisons de marchandises, stationnement des camions et véhicules utilitaires liés à l'activité...); ✓ Du taux et du rythme de fréquentation ; ✓ Des besoins au niveau des salariés ; <p>De la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.</p>
<p>Dans les autres zones où ces types de destination sont autorisés, aucune place de stationnement minimum requise. Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins (sur la base d'une justification).</p> <p>Dispositions spécifiques pour le stationnement pour complexe cinématographique :</p> <p>Conformément à l'article L. 111-20 du code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.</p>	

3.3. STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit :

- Un ensemble d'habitations (un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements) équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

Doit le doter des infrastructures (ouvrages, installations et équipements) permettant le stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Il en est de même lorsque la personne procède à des travaux sur un parc de plus de 10 places annexe à ces bâtiments, dans les cas prévus à l'article R 113-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de 10 places de stationnement destinées aux travailleurs.

Il peut être dérogé à ces obligations lorsqu'aucun espace disponible susceptible d'accueillir les infrastructures requises n'est accessible par un cycliste depuis l'espace public, sauf lorsque l'accès à un tel espace peut être raisonnablement adapté pour être emprunté par un cycliste en toute sécurité.

Le nombre d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos ne peut être inférieur aux seuils minimaux fixés par le code de la construction et de l'habitation et en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation d'au moins 2 logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment

Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement, le nombre de places minimum requis doit répondre aux seuils suivants :

En cas de travaux sur un parc de stationnement existant, les seuils sont inférieurs (se référer en annexe de l'arrêté relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).

Les infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Les stationnements pour les constructions à destination d'habitation doivent être réalisés sous la forme de locaux clos.

Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation (R 113-16). Elles sont situées sur la

même unité foncière, en priorité au même niveau que l'espace public, au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial. Les équipements de stationnement seront implantés prioritairement sur un espace visible depuis l'espace public et/ou la ou les entrée(s) du bâtiment.

4 CONDITIONS DE DESSERTE, D'IMPLANTATION ET D'ACCÈS

4.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

4.2 ACCES ET IMPLANTATIONS DES VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout nouvel accès* doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'accès* doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies* publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès*, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De manière générale, en cas de division de lots, les accès mutualisés sont à privilégier et pourront être imposés. Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés deux par deux.

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

Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées en retrait :

- ✓ RD46 et RD1 : de 25 mètres hors agglomération,
- ✓ RD775 : 35 mètres hors agglomération,

Le long de la RD775, toute nouvelle création d'accès est interdite, sauf si elle dessert un terrain constructible avec l'accord des services concernés.

Par ailleurs, tout projet prenant accès* sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès*.

4.3 VOIES NOUVELLES

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir. En outre, toute voie* nouvelle de desserte de construction* doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile (si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le cas échéant, les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

4.4 COLLECTE DES DECHETS

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

Un espace de stockage clos et adapté dédié au stockage des poubelles devra être prévu pour tout programme de deux logements et plus.

Il pourra être imposé des points d'apport volontaire pour la collecte des déchets dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

5 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

5.1 EAU POTABLE

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations* de constructions*, sauf pour la destination « exploitation agricole et forestière » en zones A et N.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), une disconnection totale entre l'eau provenant du puits privé et celle issue du réseau public doit être mise en œuvre. Elle sera obtenue par une séparation physique complète entre les deux alimentations possibles qui devront rester chacune parfaitement identifiables.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnection ou tout autre procédé interdisant tout contact de l'eau du bassin avec les canalisations du réseau public situées en amont) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

5.2 ELECTRICITE

En zone U :

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.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, tous les réseaux électriques doivent être mis en souterrain y compris l'éclairage public, l'alimentation électrique en basse ou moyenne tension.

En zones A et N :

Non réglementé.

5.3 ASSAINISSEMENT

Dès lors qu'une parcelle se trouve dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif (au plan de zonage d'assainissement des eaux usées), l'assainissement collectif est imposé. Tout bâtiment* doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, sauf contraintes financières et techniques excessives mentionnées au plan de zonage d'assainissement eaux usées.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, tout bâtiment à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

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

Dispositions particulières :

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments et les changements de destination ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

5-4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En zone U :

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.

En zones A et N :

Non réglementé.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES (U)

1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

1.1.1 Affections, usages des sols et types d'activités (zone U)

Affections, usages des sols et types d'activités

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Le stationnement de caravanes isolées

Les dépôts de véhicules

Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ub	Ue	Ul	
1		1	
	2		
	3		
4	4	4	
			Autorisé
			Interdit
			Autorisé sous conditions

1. Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :

- Si il se fait sur l'unité foncière et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.

2. Les dépôts de véhicules, sont interdits, sauf (conditions cumulatives) :

- S'ils sont liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate,
- S'ils font l'objet d'une bonne intégration paysagère dans le site.

3. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers, sont interdits, sauf :

- Si elles sont liées à une activité autorisée dans la zone et si sont mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

4. Les nouvelles ICPE sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :

- Si elles ne sont pas soumises à autorisation ou enregistrement,
- Si elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne et à la commodité des habitants,
- Si sont 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.

1.1.2 Destinations et sous-destinations (zone U)

Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit		
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions	Ub	Ue	UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière			
Habitation	Logement Hébergement Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services avec l'accueil d'une clientèle Hébergement touristique Hôtel Cinéma		1 2	
Commerce et activités de service			1	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant le public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public Lieux de culte Industrie Entrepôt Bureau			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Centre de congrès et d'exposition Cuisine dédiée à la vente en ligne		1	

1 L'artisanat et commerce de détail, les activités de service avec l'accueil d'une clientèle, et les bureaux sont autorisés sous condition que ces derniers soient en lien avec les activités existantes autorisées dans la zone.

2 La restauration est autorisée sous condition que l'activité soit créée dans le cadre d'une reprise d'un bâtiment existant dans la zone.

Commerce de gros sous condition sauf extension des activités existantes

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit



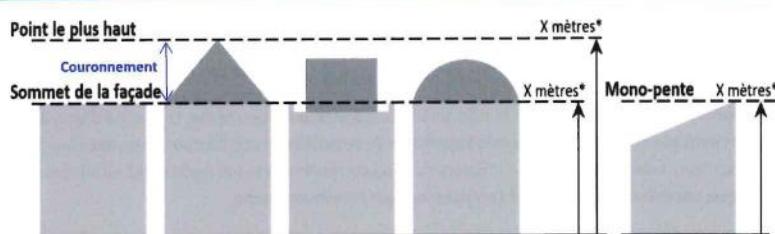
1.2 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS

1.2.1 Conditions relatives aux hauteurs

Les hauteurs sont réglementées selon 3 modalités (cf. schéma ci-contre) : hauteur maximale au point le plus haut, hauteur maximale au sommet de la façade, et hauteur maximale pour les bâtiments mono-pente.

Par rapport aux conditions détaillées ci-après, des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur* ;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.



	Ub	Ue	UL
Hauteur maximale construction principale	R + 2 + couronnement	15 mètres au point le plus haut	R + 2 + couronnement
Hauteur maximale annexe	3,5m au sommet de la façade, et 5m tout compris		

Disposition spécifique à la zone Ue et UL:

- Les hauteurs maximales définies ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction.
- Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des contraintes techniques.

1.2.2 Conditions relatives aux implantations

	Ub	Ue	UL
Implantation des constructions principales	<p>À l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques, à l'appui ou en retrait de la limite séparative.</p> <p>En cas de recul par rapport aux voies ou en cas de retrait par rapport aux limites séparatives : 3 mètres minimum.</p>	<p>En recul des voies et emprises publiques et limites séparatives d'au moins 3 mètres.</p> <p>Possibilité de s'implanter à l'appui de la limite séparative sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu.</p>	Non réglementé.
Implantation des annexes	Le recul des annexes par rapport à l'alignement ne pourra pas être inférieur à celui de la construction principale située sur la même unité foncière.		Non réglementé.
<p>Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (zonage Ue), naturel (zonages N, Nf, Nzh) ou agricole (zonages A, Azh), Une distance minimum de 5 mètres de la construction principale par rapport à la limite séparative concernée devra être respectée.</p>			

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade, un porche, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés, sans être supérieurs à 5 mètres.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contiguë la plus proche de l'alignement de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES AGRICOLES (A) & NATURELLES (N)

1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Toute destination ou sous-destination non autorisée est interdite. De même, tout type d'activité non autorisé est interdit. Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux, à la prévention des nuisances sonores dans les zones de bruit ou à des travaux de génie écologique, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

1.1.1 Affections, usages des sols et types d'activités (zones A et N)

Affections, usages des sols et types d'activités	A, Ah	N	Nf	Azh Nzh	Ae	
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs					3	
Le stationnement de caravanes isolées	1	1	1		3	
Les dépôts de véhicules					3	
Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers					3	
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	2				3	
						Autorisé Interdit Autorisé sous conditions

1. Le stationnement de caravanes isolées est interdit, sauf :

- S'il se fait sur l'unité foncière et dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, quelle qu'en soit la durée, pour de l'hivernage.

2. Les nouvelles ICPE et l'extension des ICPE existantes sont interdites, sauf (conditions cumulatives) :

- Si elles sont nécessaires à l'activité agricole ou pour les équipements collectifs,
- Si elles sont implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser (pour l'activité agricole) ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE (pour les équipements collectifs),
- Si sont 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.

3. Uniquement, stationnement et installations si ces dépôts sont liés à l'activité autorisés sur la zone

1.1.2 Destinations et sous-destinations (zones A et N)

	Autorisé	Autorisé sous condition(s) (cf. légende détaillée)	Interdit	A	N	Nf	Ah	Ae1	Ae2	Ae3	Azh Nzh
Destinations des constructions	Sous-destinations des constructions										
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						6				
	Exploitation forestière										
Habitation	Logement			1 OU 2 OU 3	1 OU 2	1 OU 2		7			
	Hébergement							7			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail										
	Restauration										
	Commerce de gros										
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle										
	Hébergement touristique			4							
	Hôtel										
	Cinéma										
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			5	5	5	5				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés										
	Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale										
	Salles d'art et de spectacles										
	Équipements sportifs										
	Autres équipements recevant du public										
	Lieux de culte										
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie										
	Entrepôt										
	Bureau										
	Centre de congrès et d'exposition										
	Cuisine dédiée à la vente en ligne										

1 Est autorisé le changement de destination d'une construction existante vers une destination de logement, si celle-ci est identifiée au titre de La51-12 2^e du Code de l'Urbanisme (cf. P.5.3 : Inventaire des changements de destination)

2 Est autorisée l'extension de constructions existantes ayant la destination d'habitation et annexes aux constructions à destination d'habitation, sous réserve (conditions cumulatives) :

- De respecter les conditions d'emprise, de distance entre constructions et de hauteur fixées dans les règles de constructibilité spécifiques à l'habitat en zones A et N (cf. ci-après) ;
- Que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- D'intégration à l'environnement ;
- D'une harmonie architecturale entre volume existant et extension réalisée.

3 Est autorisée la création d'un logement de fonction agricole, sous réserve (conditions cumulatives) :

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

4 Sont admis, le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique lié à une activité de diversification d'une exploitation agricole sous réserve que cette activité (conditions cumulatives) :

- Reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
- Soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local) ;
- Soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits,...) ;
- Soit située à proximité de l'exploitation ;
- Ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- La desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

5 Sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve (conditions cumulatives) :

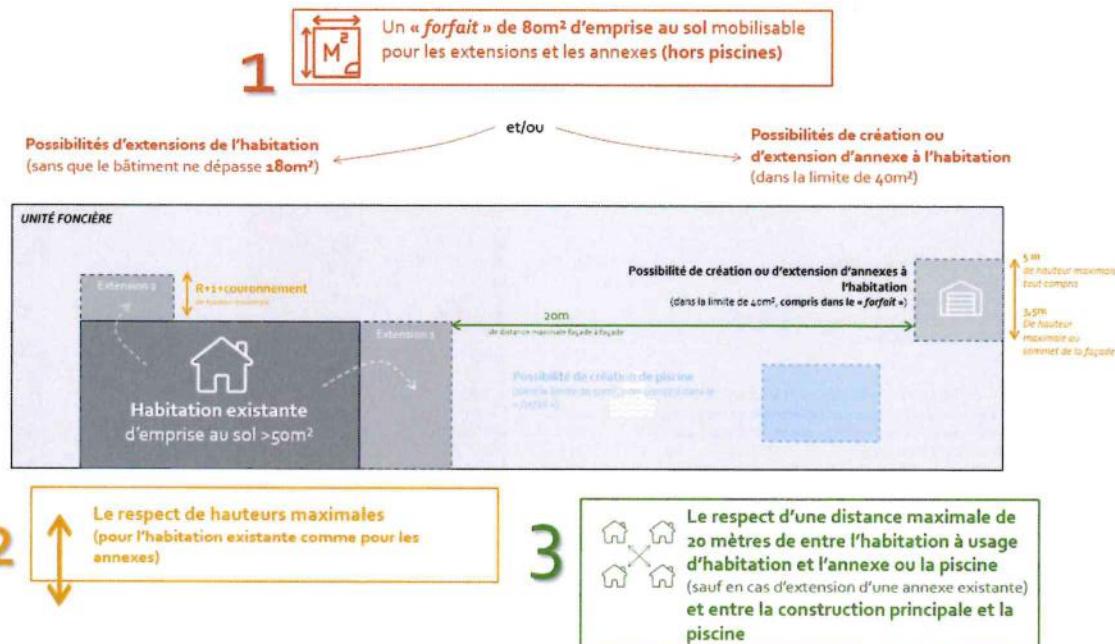
- Qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements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

6 : Possibilité de confortation de l'existant (extension de bâtiment, création de bâtiment, reprise par une autre activité de la même sous-destination)

7 : Dans le respect des conditions d'implantation, de hauteurs, d'emprise au sol de la zone Ah

1.2 VOLUMETRIES ET IMPLANTATIONS

1.2.1 REGLES DE CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUES A L'HABITAT SUR LES ZONE A ET N



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit

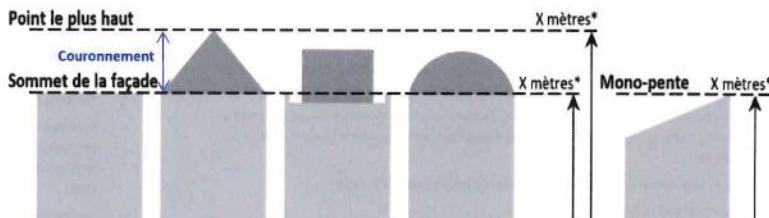


1.2.2 CONDITIONS RELATIVES AUX HAUTEURS

Les hauteurs sont réglementées selon 3 modalités (cf. schéma ci-contre): hauteur maximale au point le plus haut, hauteur maximale au sommet de la façade, et hauteur maximale pour les bâtiments mono-pente.

Par rapport aux conditions détaillées ci-après, des dépassements de hauteurs sont possibles dans les cas de figure suivants :

- En présence d'un bâtiment existant* avec une hauteur* plus élevée que la hauteur maximale* autorisée, l'extension* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur*;
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur* supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.



Règles spécifiques à l'habitat

Les règles relatives à l'habitat sont applicables à l'ensemble des zones A et N où l'habitat est autorisé.

	A	N, NL	Nf	Ah	Azh Nzh
Hauteur maximale des extensions				R + 1 + couronnement	
Hauteur maximale des annexes				3,5m au sommet de la façade, et 5m tout compris	

Règles spécifiques aux STECAL Ae :

	Ae1	Ae2	Ae3
Hauteur maximale	10 m au point le plus haut.		
Disposition spécifique:	<ul style="list-style-type: none"> • Les hauteurs maximales définies ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes...), cheminées et autres éléments annexes à la construction. • Des exceptions peuvent être envisagées pour des bâtiments dont la hauteur est imposée pour des contraintes techniques 		

1.2.3 CONDITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

	A	N, NL	Nf	Azh Nzh
Implantation des annexes et des piscines	20m de distance maximale avec la construction principale (façade à façade)			

Implantations spécifiques aux STECAL Ah et Ae

	Ah 1,2,3,4	Ae 1,2,3,
	<u>Au sein de la bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'emprise publique</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ À l'alignement* ou en recul des voies et emprises publiques, en cas de recul : 3 mètres minimum ○ En limite séparative ou en respectant un recul de 3 mètres minimum <u>Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'emprise publique :</u>	<u>Ae 1,2,3,</u> En recul des voies et emprises publiques et limites séparatives d'au moins 3 mètres.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ La distance aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des nouvelles constructions ($L=H/2$) 	
--	---	--

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Si la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade, un porche, édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant.
- Pour des raisons de sécurité et de visibilité depuis les voies routières : des reculs différents pourront être imposés, sans être supérieurs à 5 mètres.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement autre, l'implantation des nouvelles constructions pourra, pour des raisons architecturales, être imposée en prolongement de l'immeuble voisin, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans ce cas, le recul ne pourra cependant être inférieur à celui de la construction contigüe la plus proche de l'alignement de la voie.
- Pour les constructions annexes, leur recul par rapport à l'alignement ne pourra pas être inférieur à celui de la construction principale située sur la même unité foncière.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si ces extensions ne réduisent pas la marge de recul

LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques prennent sur les définitions et schémas explicatifs du lexique. **Dans le présent règlement, les termes suivis d'un astérisque correspondent à des termes définis dans le lexique.**

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 fondation. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ABRI POUR ANIMAUX : lieu de refuge protégeant les animaux libérés de leur harnachement et leur nourriture contre les intempéries, le soleil ou quelques dangers. C'est une construction légère sans fondation qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.

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.

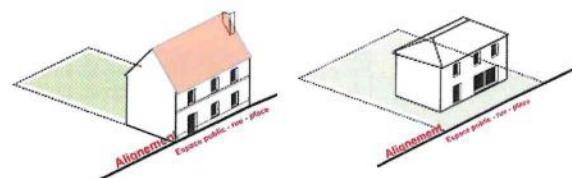
ACROTERE : élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords surélevés (reléve d'étanchéité) ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.



ADOSSEMENT : consiste à accoler une construction nouvelle ou un bâtiment nouveau à un bâtiment existant.

AGGLOMERATION : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâties. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.

ALIGNEMENT : limite commune entre la propriété privée et les voies et entreprises publiques* ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillages sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des constructions*.

ANNEXE : il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière* que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ARTISANAT : activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant des secteurs suivants : l'alimentation, la fabrication, les services, et le bâtiment. L'activité est exercée par un artisan inscrit à la chambre des métiers qui possède une entreprise de moins de dix salariés.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **BUREAU** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. C'est principalement la notion d'accueil de la clientèle qui distingue la sous-destination « bureau » des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle ». Ainsi, les locaux où n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public seront considérés comme des bureaux.
- **ENTREPOT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente

plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **INDUSTRIE** : Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination comprend notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage qui ne représentent pas plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
- **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment est une construction couverte et close.

BUREAUX : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

CHANGEMENT DE DESTINATION : voir définition de « destination »

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.

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE : cette destination prévue par le code de l'urbanisation recouvre les sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma.

- **ACTIVITES DE SERVICES OU S'EFFECTUENT L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE :** cette sous-destination recouvre les 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.
- **ARTISANAT ET DE COMMERCE DE DETAIL :** cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Dans la mesure où le drive correspond aux définitions ci-après, cette activité constitue un commerce de détail et les mêmes règles devront lui être appliquées.
- Drive : plateforme de préparation de commandes de détail, équipée de pistes pour véhicules sur lesquelles les clients prennent possession d'une commande effectuée sur Internet ou directement sur le site.
- **COMMERCE DE GROS :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Commune de Lusanger

45

- **CINEMA :** cette sous-destination recouvre 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.
- **HOTELS :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES :** Cette sous-destination recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **HEBERGEMENT TOURISTIQUE :** il s'agit de toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiature, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges.
- **HEBERGEMENT HOTELIER :** il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).
- **RESTAURATION :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

COMMERCE : activité économique d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. **COMMERCES DE DETAIL ET DE GROS :** voir définition de « commerce et activités de service »

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment... Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), les murs et les clôtures ne sont pas considérés comme des constructions.

Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF : voir définition « équipements d'intérêt collectif et services publics »

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION AGRICOLE : il s'agit des constructions et installations nécessaires :

- À l'exploitation : locaux de production ou de stockage liés au processus de production, fosses à lisier, silos ;
- Aux activités en continuité avec l'acte de production : locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation avec éventuellement des locaux de vente de produits majoritairement produits sur place, coopérative de type CUMA (Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole) ;

- Aux activités de diversification agricole : utilisation des bâtiments existants en gîtes ruraux, chambres d'hôtes (lorsqu'ils sont de qualité architecturale et situés sur le siège principal de l'exploitation), logement de fonction* ;
- À l'abri des animaux liés aux activités agricoles.

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

COURONNEMENT : Dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction (combles, attique). Le couronnement ne constitue pas un élément de façade.

DESTINATION : les différentes destinations sont définies à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, à savoir : « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ces destinations ainsi que les **sous-destinations*** qu'elles recouvrent sont définies dans le présent lexique par ordre alphabétique.

- **CHANGEMENT DE DESTINATION :** le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une « construction » existante, une destination (habitation, commerce et activités de service...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **SOUSS-DESTINATIONS :** les différentes sous-destinations sont définies à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Les destinations prévues dans le code de l'urbanisme (article R. 151-27) recouvrent les sous-destinations suivantes :

Commune de Lusanger

46

- La destination « **exploitation agricole et forestière** » comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « **habitation** » comprend les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « **commerce et activités de service** » comprend les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma ;
- La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » comprend les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

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

ENTREPOT : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS : il s'agit des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

On distingue deux types d'équipement collectif :

- o Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),
- o Les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.)

Cette destination prévue dans le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- o **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- o **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS :** Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou in-

dustrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- o **ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE :** Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- o **SALLES D'ART ET DE SPECTACLES :** Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- o **EQUIPEMENTS SPORTIFS :** Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- o **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC :** Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement 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.

EQUIPEMENTS SPORTIFS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

ESPACES LIBRES : ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, à l'exception des constructions perméables. 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 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.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE : cette destination prévue par le code de l'urbanisme comprend les sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière comprennent tout bâtiment lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.

- o **EXPLOITATION AGRICOLE :** cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles. Il en est

de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

- **EXPLOITATION FORESTIERE**: cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

EXISTANT(E) [BATIMENT OU CONSTRUCTION] :

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

L'existence physique implique que :

- Le bâtiment soit clos et couvert ;
- Le bâtiment ne soit pas en état de ruine (dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine) ;
- La majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ou de la consistance des façades hors ravalement de cette construction existent (présence du gros œuvre) ;
- Les travaux aient atteint un stade suffisant pour conférer à cet ouvrage la qualité de construction en cas d'inachèvement des travaux.

L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive ou que la construction a été édifiée avant la loi du 15 juin 1943.

Commune de Lusanger

49

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. Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX).

EXTENSION MESURÉE : toute extension qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. Il sera considéré comme extension mesurée, une extension n'augmentant pas plus de 1/3 la surface de plancher existante du bâtiment. L'extension mesurée "à répétition" entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

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

FAITAGE : partie la plus haute de la toiture (en pente ou terrasse).

HABITAT INDIVIDUEL OU COLLECTIF : selon le code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit

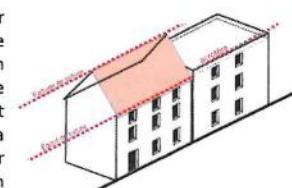
dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

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.

HABITATION : cette destination prévue par le code de l'urbanisme recouvre les sous-destinations de logement et d'hébergement.

- **HEBERGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination comprend notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **LOGEMENT** : cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

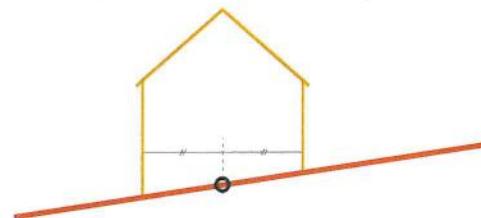
HAUTEUR MAXIMALE : la hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain



Commune de Lusanger

existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...

Le schéma suivant précise le mode d'identification du point de référence (cercle noir) des constructions, en tenant compte de la déclivité du terrain :



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

HEBERGEMENT : voir définition « d'habitation »

HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE : voir définition « commerce et activités de service »

IMPLANTATION DOMINANTE DES BATIMENTS : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

50

INDUSTRIE : voir définition de « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

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

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

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »

LOGEMENT : voir définition « d'habitation »

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.

Le logement de fonction agricole concerne les personnes ayant le statut d'exploitant à titre principal et à temps plein et justifiant de 2 ans d'exploitation ou de la reconnaissance de « jeunes agriculteurs ».

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE : opération comportant plusieurs constructions (bâtiments et aménagements) implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.



PARC DE STATIONNEMENT MUTUALISÉ : 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 nécessaires repose sur le foisonnement des usages liés au stationnement.

PARC DE STATIONNEMENT COUVERT : emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Le parc de stationnement couvert peut se retrouver :

- soit dans un immeuble bâti en superstructure (partie en élévation à l'air libre) ou en infrastructure (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ;
- Soit sur une aire aménagée ou non pour le stationnement, sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti (sur pilotis ou en encorbellement).

PRINCIPAL(E) [BÂTIMENT OU CONSTRUCTION] : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bien le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

RECOL DES BÂTIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Le recul (minimal) est réglementé par l'article 3 de la section 2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis l'emprise du bâtiment jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul minimum obligatoire (marge de recul) est une limite fixée à partir de l'alignement en-deçà de laquelle les constructions sont interdites ou fortement limitées. Elle peut être fixée graphiquement (plan de zonage) ou dans le règlement écrit.

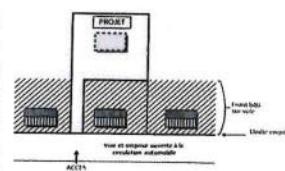
Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, soubassements, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piétons, voitures...).

REHABILITATION : la réhabilitation consiste à améliorer un bâtiment existant* en conservant sa destination*. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

RETRAIT DES BÂTIMENTS : distance séparant le projet de bâtiment d'une limite séparative. Le retrait (minimal) est réglementé 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.

SALLS D'ART ET DE SPECTACLES ASSIMILÉS : voir définition de « équipements d'intérêt collectif et services publics »



SHOWROOM : magasin (ou hall) d'exposition permettant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

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.

SURFACES NON IMPERMEABILISEES : 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, certaines toitures...

SURFACES PERMEABLES : les surfaces perméables correspondent aux surfaces non imperméabilisées*.

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 %.

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

VOIES : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile (dont y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les chemins ruraux dans la mesure où ceux-ci sont ouverts à la circulation automobile). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les chemins d'exploitation n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies pour l'application du code de l'urbanisme.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES : 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.

Le présent règlement mentionne 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 véhicules deux roues non motorisés, les voies fluviales et les cours d'eau, les voies ferrées, les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile ne sont pas considérés comme des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

• Annexe : Plantations recommandées et listes des espèces interdites

7.1 LISTE DES ESSENCES BOCAGERES RECOMMANDÉES

Arbres de haut-jet	
Nom commun	Nom scientifique
Alisier	<i>Sorbus torminalis</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Poirier à feuille en cœur	<i>Pyrus cordata</i>
Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
Prunier domestique	<i>Prunus domestica</i>
Tilleul à petite feuille	<i>Tilia cordata</i>

Arbustes et buissonnants	
Nom commun	Nom scientifique
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>
Aubépine à un style*	<i>Crataegus monogyna</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Nolsetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix atrocinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène sauvage	<i>Ugustrum vulgare</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>

*En Pays de la Loire, la plantation d'Aubépine - *Crataegus* - est soumise à autorisation, du fait des risques liés à la propagation du feu bactérien*. Pour toute plantation, une demande doit être effectuée auprès de la DRAAF (Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt) :

https://draaf.pays-de-la-loire.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/2019-12-Aubepine_2-2-Proposition_CdC_Struct_Approuvee_v10dec2019_cle8839a7.pdf

7.2 LISTE DES ESPECES INTERDITES

Les essences arborées ou arbustives listées ci-après sont interdites à la plantation car considérées comme exotiques envahissantes (ou à surveiller) sur le territoire du Massif armoricain (source : Conservatoire Botanique National de Brest).

- Laurier palme, *Prunus laurocerasus*
- Robinier faux-acacia, *Robinia pseudoacacia*
- Buddleia de David, *Buddleia davidi*
- Erable negundo, *Acer negundo*
- Ailante glanduleux, *Ailanthus altissima*
- Cerisier tardif, *Prunus serotina*
- Mahonia faux-houx, *Berberis aquifolium*
- Rhododendron des parcs, *Rhododendron ponticum*

Toutes les essences résineuses (*Pinus*, *Abies*, *Pseudotsuga*, *Thuja*, *Cupressus*, etc.) sont également proscrites dans les plantations de haies bocagères.

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES

STEAL n°:
Ae1

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ
D'ACCUEIL LIMITÉES



EQUIPMENT

LOCALISATION



DESCRIPTION

Extension de la déchetterie existante : création de bureaux et de locaux destinés à la réception des déchets spéciaux et au réemploi.

BÈGIES APPLICABILITÉS ALL STÉCIAL



Equipement d'intérêt collectif et services publics



gm

BÈGEC APPENDIX



Restauration et logement de fonction lié à l'activité restauration.



Hauteur Maximale autorisée : **R+1**

CABINES ALL CTECAI



de l'emprise au sol des bâtiments existants.



PI 111 usagers : Inventaire des STECAI



Bilanzierung - Inventur der STECA

**SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ
D'ACCUEIL LIMITÉES**

Ae2

Nom : Les Pommereaux

Parcelle(s) : ZK11 et 30

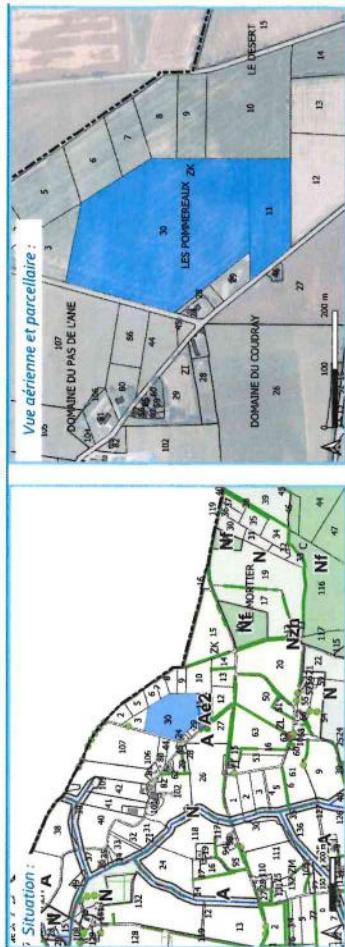
Vocation :



ACTIVITÉ
ÉCONOMIQUE

Surface totale du STECAL : 7,58 ha

LOCALISATION



DESCRIPTION

Entreprise de travaux agricoles. Projet de construction d'un bâtiment de stockage avec bureaux.

RÈGLES APPLICABLES AU STECAL

☒ Sous-destination(s) autorisée(s)

Empreinte au sol
complémentaire
(par rapport à la date d'approbation du PLU)

Industrie - Entrepôt - Bureaux exclusivement liés avec l'activité autorisée sur la zone et intégrés aux bâtiments d'activités.

↑ Hauteur
maximale autorisée : 9m

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 1

Localisation : LA DAUDINIERE

CRITERES



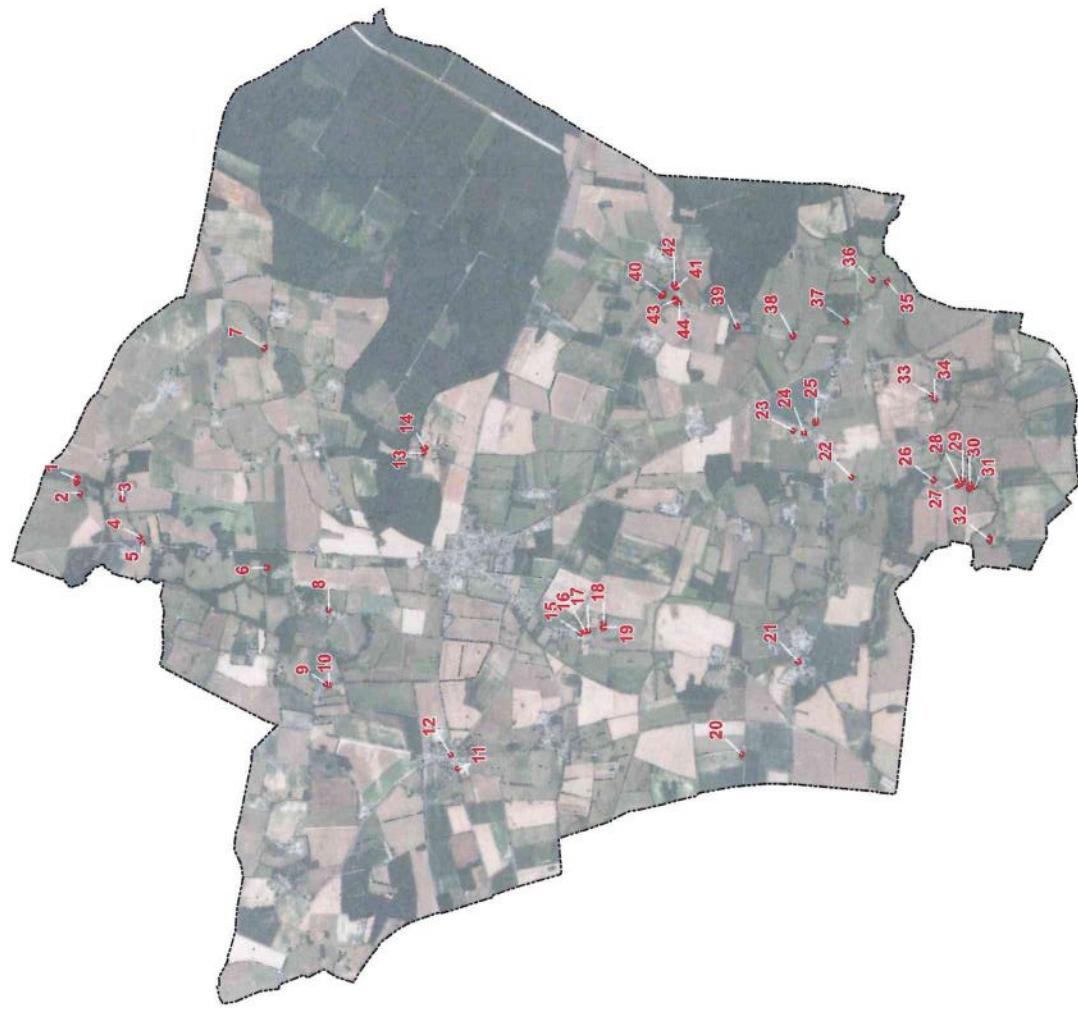
- Destination / usage autre qu'habitation
- Empreinte du bâtiment supérieure à 50m² 430.383m²
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine
- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Desserte par un accès et une voie sécurisée

Remarque :

PHOTOS DU BATIMENT



Le Vieux Bourg Commune de Lusanger (44)
Localisation des changements de destination



A

0 500 1 000 m

Réalisation : Ouest arm. Avril 2025
Source : Ortho IGN
SCR : RGF93 / Lambert-93 (EPSG:2154)

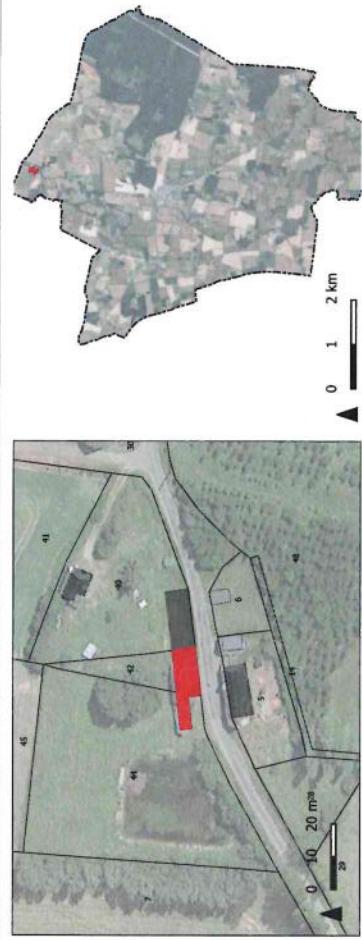


CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 2 Localisation : LA DAUDINIERE

CRITÈRES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 138.279m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	Remarque :

PHOTOS DU BATIMENT



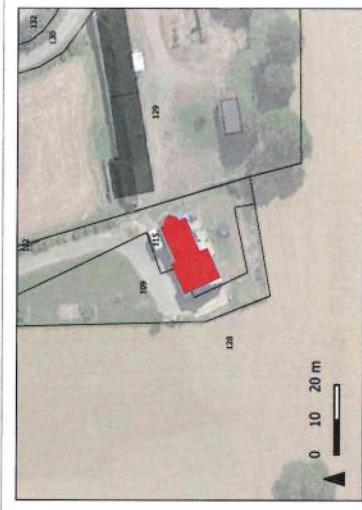
PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 3 Localisation : LA GALOTIERE

CRITÈRES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 181.754m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	Remarque :

PHOTOS DU BATIMENT



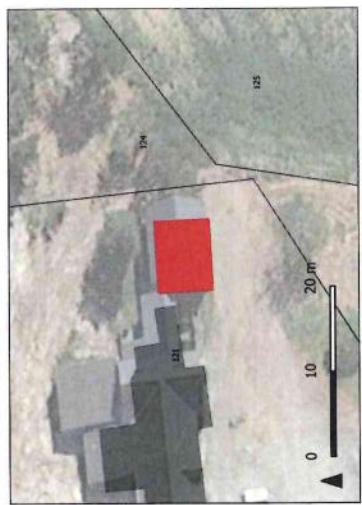
CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 4

Localisation : L'AGLAND

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² 53.866m²
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque :

PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 5

Localisation : L'AGLAND

CRITÈRES



- Bon état du bâtiment
- Localisation non isolée

Remarque :

PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

Localisation : L'AGLAND

CRITÈRES



- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Desserte par un accès et une voie sécurisée

Remarque :

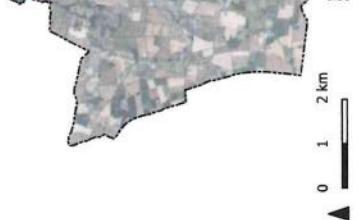
PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

Localisation : L'AGLAND

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² 72.845m²
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque :

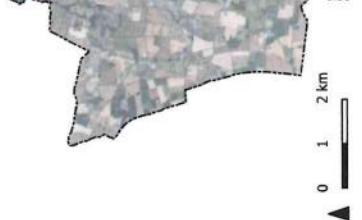
PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

Localisation : L'AGLAND

CRITÈRES



- Bon état du bâtiment
- Localisation non isolée
- Desserte par un accès et une voie sécurisée
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement

Remarque :

PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 6

Localisation : RUE DU BOURG

CRITÈRES



- | | | |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation | <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial | <input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment |
| <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée |
| <input type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux | <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée |
| <input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine | Remarque : Dépendance indépendante de l'habitation | |

PHOTOS DU BÂTIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 7

Localisation : LE DRUL

CRITÈRES



- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation | <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial | <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment à plus de 100m d'un bâtiment agricole |
| <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée |
| <input type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux | <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée |
| <input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine | Remarque : Remarque : | |

PHOTOS DU BÂTIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 8
Localisation : LA ROUESERIE

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m²
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Desserte par un accès et une voie sécurisée
- Vérifier la proximité agricole. Dépendance indépendante de l'habitation

PHOTOS DU BATIMENT



N° du bâtiment : 9
Localisation : LA PIERRE

CRITÈRES



- Bon état du bâtiment
 - Localisation non isolée
 - Empreinte du bâtiment supérieure à 50m²
 - Raccordé ou raccordable aux réseaux
 - Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine
- Destination / usage autre qu'habitation
 - Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
 - Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
 - Desserte par un accès et une voie sécurisée
 - Remarque : Dépendance indépendante de l'habitation

PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 10 Localisation : LA PIERRE

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation Bâtiment d'intérêt patrimonial
 - Emprise du bâtiment supérieure à 50m² Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
 - Raccordé ou raccordable aux réseaux
 - Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine
- Remarque : Dépendance indépendante de l'habitation

PHOTOS DU BÂTIMENT



N° du bâtiment : 11 Localisation : VIEUX BOURG

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation Bon état du bâtiment
 - Emprise du bâtiment supérieure à 50m² Bâtiment d'intérêt patrimonial
 - Raccordé ou raccordable aux réseaux
 - Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine
- Remarque : Dépendance pouvant être transformée en maison d'habitation

PHOTOS DU BÂTIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 12 Localisation : VIEUX BOURG

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque : Dépendance pouvant être transformée en maison d'habitation

PHOTOS DU BÂTIMENT



N° du bâtiment : 13 Localisation : VIEUX BOURG

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation Bon état du bâtiment
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² Localisation non isolée
- Desserte par un accès et une voie sécurisée Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque : A moins de 100m d'un ICPE agricole

PHOTOS DU BÂTIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 13 Localisation : L ENNERIE

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Desserte par un accès et une voie sécurisée Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque : A moins de 100m d'un ICPE agricole

PHOTOS DU BÂTIMENT



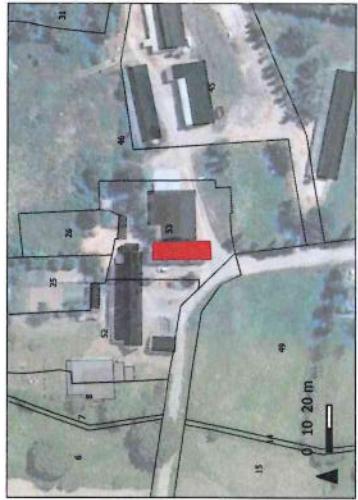
CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 14

Localisation : LENNERIE

CRITÈRES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 182.885m ²	<input type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque : A moins de 100m d'un ICPE agricole	Remarque : Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



N° du bâtiment : 15

Localisation : LA CHAUSSEE

CRITÈRES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 103.377m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Empreinte du bâtiment supérieure à 50m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque : Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 16

Localisation : LA CHAUSSEE

CRITERES



- Destination / usage autre qu'habitation
 Emprise du bâtiment supérieure à 50m² **90.405m²**
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque :
PHOTOS DU BATIMENT

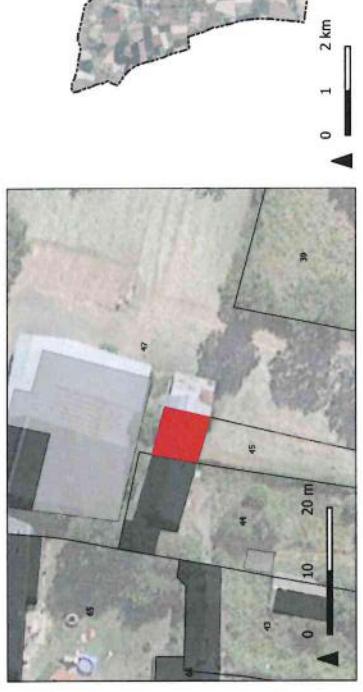


CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 17

Localisation : LA CHAUSSEE

CRITERES



- Destination / usage autre qu'habitation
 Emprise du bâtiment supérieure à 50m² **55.77m²**
- Raccordé ou raccordable aux réseaux

Remarque : Vérifier la proximité agricole
PHOTOS DU BATIMENT



PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 18

Localisation : LA CHAUSSEE

CRITERES



- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation | <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial | <input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment |
| <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 85.47m ² | <input type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée |
| <input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux | <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée |
| <input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> Remarque : Vérifier la proximité agricole | <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement |

PHOTOS DU BATIMENT



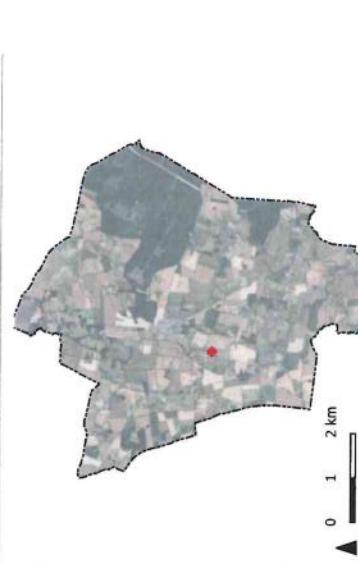
PHOTOS DU BATIMENT



N° du bâtiment : 19

Localisation : LA CHAUSSEE

CRITERES



- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation | <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial | <input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment |
| <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 347.082m ² | <input type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée |
| <input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux | <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée |
| <input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine | <input checked="" type="checkbox"/> Remarque : Vérifier la proximité agricole | <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement |

PHOTOS DU BATIMENT



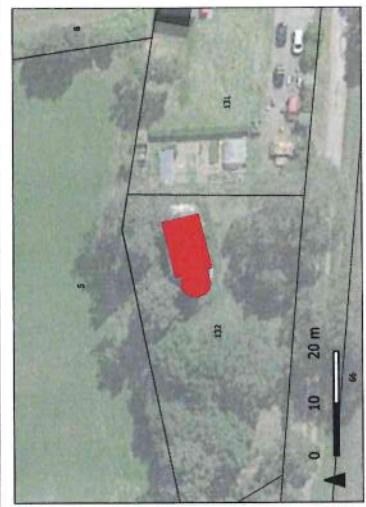
CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 20 Localisation : LA BUTTE DE L'EPINE

N° du bâtiment : 21 Localisation : LA VINOIS

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² 99.448m² Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque :

PHOTOS DU BATIMENT



PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 21 Localisation : LA VINOIS

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque : A moins de 100m d'un ICPPE agricole

PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 22

Localisation : BABIEUX

CRITÈRES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement	<input type="checkbox"/> Empreinte du bâtiment supérieure à 50m ² 87.22m ²
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	<input type="checkbox"/> Remarque :	<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux

PHOTOS DU BÂTIMENT



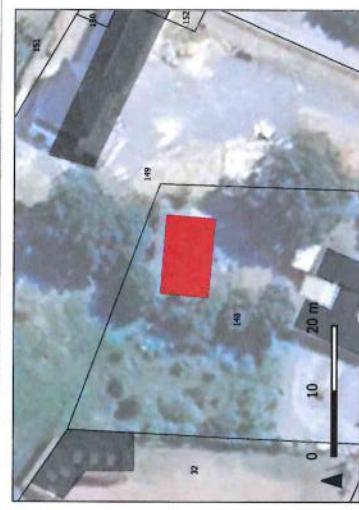
PHOTOS DU BÂTIMENT



N° du bâtiment : 23

Localisation : FLEF ROBIN

CRITÈRES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement	<input type="checkbox"/> Empreinte du bâtiment supérieure à 50m ² 87.22m ²
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	<input type="checkbox"/> Remarque :	<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux

PHOTOS DU BÂTIMENT

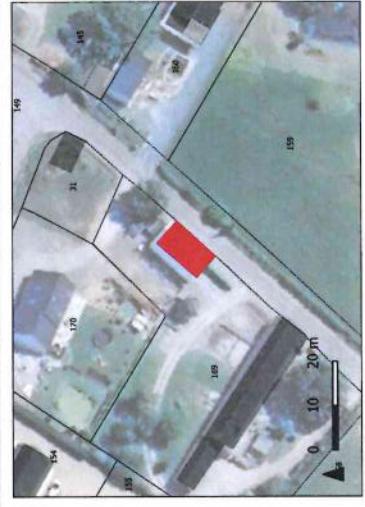


CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 24 Localisation : FIEF ROBIN

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² **77.596m²**
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



N° du bâtiment : 25 Localisation : DOMAINE DE L'AIGUILLOU

CRITÈRES



- Bon état du bâtiment
- Localisation non isolée
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement

Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



N° du bâtiment : 25 Localisation : DOMAINE DE L'AIGUILLOU

CRITÈRES



- Bon état du bâtiment
- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Localisation non isolée
- Empreinte du bâtiment supérieure à 50m² **264.094m²**
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 26

Localisation : SAUZAIE

CRITERES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² **150.676m²**
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
- Desserte par un accès et une voie sécurisée
- Remarque :

PHOTOS DU BATIMENT



N° du bâtiment : 27

Localisation : LA SAUZAIE

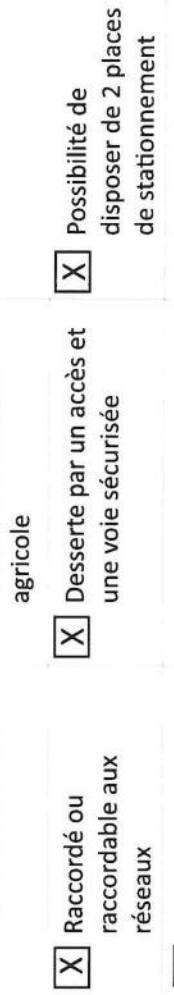
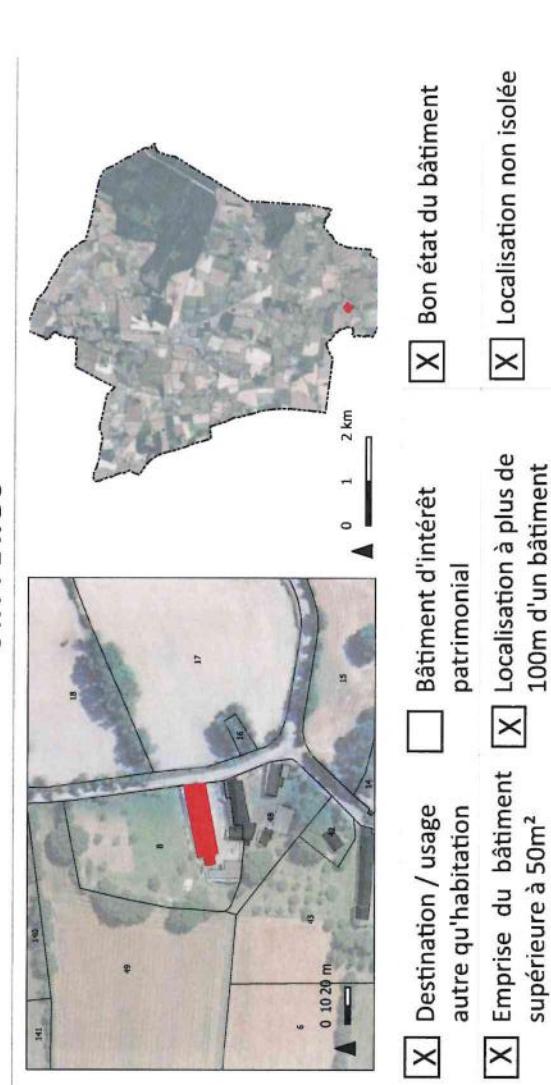
CRITERES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² **100.20 m²**
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
- Desserte par un accès et une voie sécurisée
- Remarque :

PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 28

Localisation : SAUZAYE

CRITÈRES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial	<input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 264.01m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement	<input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



N° du bâtiment : 29

Localisation : SAUZAYE

CRITÈRES



<input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment / usage autre qu'habitation	<input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial
<input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 123.46m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Empreinte du bâtiment supérieure à 50m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux	<input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée
<input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine	Remarque :	Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



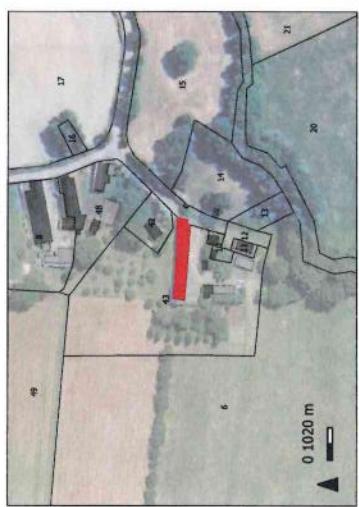
CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 30

Localisation : SAUZAIE

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² **358.629m²**
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
- Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



N° du bâtiment : 31

Localisation : LA SAUZAIE

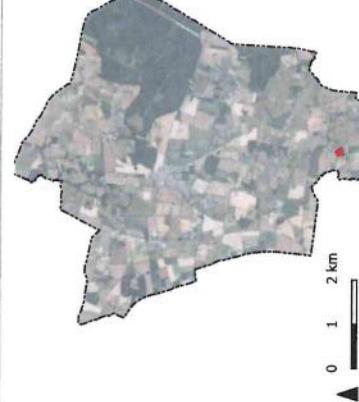
CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² **70.823m²**
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
- Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



- Bon état du bâtiment
- Localisation non isolée
- Empreinte du bâtiment supérieure à 50m²
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Desserte par un accès et une voie sécurisée
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
- Remarque : Inondable



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 32

Localisation : REPAUDAS

CRITERES



- Destination / usage autre qu'habitation
 Empreinte du bâtiment supérieure à 50m² 232.88m²
 Raccordé ou raccordable aux réseaux
 Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine
- Remarque :

Remarque : Vérifier la proximité agricole

PHOTOS DU BATIMENT



PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 33

Localisation : DOMAINE DE RICHEPEAU

CRITERES



- Bon état du bâtiment
 Localisation non isolée
 Empreinte du bâtiment supérieure à 50m² 50.073m²
 Desserte par un accès et une voie sécurisée
- Remarque :

Remarque : Vérifier la proximité agricole

PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 34 Localisation : LE PRE DE DERRIERE

CRITERES



- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation | <input type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial | <input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment |
| <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 99.877m ² | <input type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée |
| <input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée | <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement |
| <input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine | Remarque : Vérifier la proximité agricole | Remarque : |

PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 35 Localisation : BELLEVILLE

CRITERES



- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation | <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial | <input checked="" type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial |
| <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ² 161.092m ² | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée |
| <input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée | <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement |
| <input checked="" type="checkbox"/> Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine | Remarque : | Remarque : |

PHOTOS DU BATIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 36

Localisation : BELLEVILLE

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m²
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 37

Localisation : LOSELLIERE

CRITÈRES



- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Localisation non isolée
- Empreinte du bâtiment à 50m²
- Desserte par un accès et une voie sécurisée

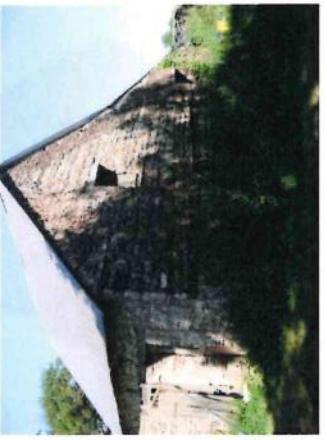
Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



- Bon état du bâtiment
- Localisation non isolée
- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Empreinte du bâtiment supérieure à 50m²
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement

Remarque :

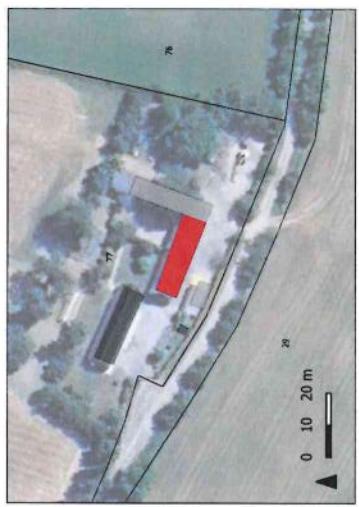


CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 38
Localisation : VILLENEUVE

CRITÈRES



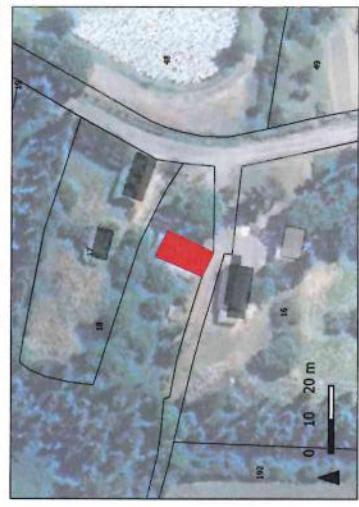
- Destination / usage autre qu'habitation Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² 175.2m² Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Raccordé ou raccordable aux réseaux Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



N° du bâtiment : 39
Localisation : LE BAS COUETOUX

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation Bon état du bâtiment
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m² 121.984m² Bâtiment à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Raccordé ou raccordable aux réseaux Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



Localisation : LE BAS COUETOUX

CRITÈRES



- Bon état du bâtiment
- Localisation non isolée
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement



CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 40 Localisation : COUETOUX

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation Bâtiment d'intérêt patrimonial
 - Emprise du bâtiment supérieure à 50m² Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
 - Raccordé ou raccordable aux réseaux
 - Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine
- Remarque : Vérifier la proximité agricole

PHOTOS DU BÂTIMENT

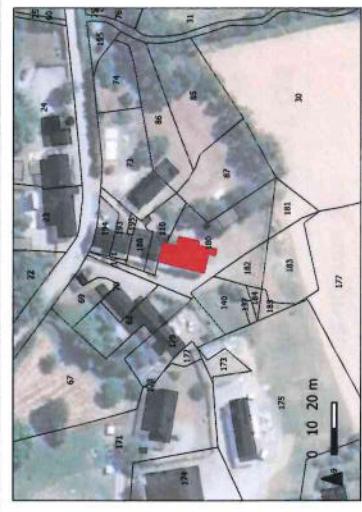


PHOTOS DU BÂTIMENT

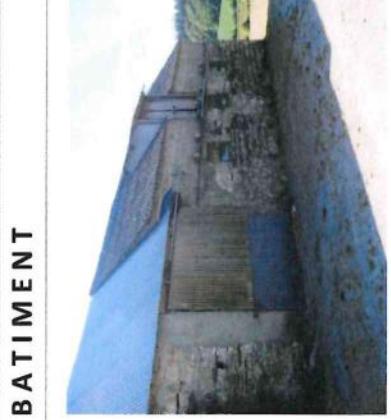


N° du bâtiment : 41 Localisation : DOMAINE DE COUËTOUX

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation Bâtiment d'intérêt patrimonial
 - Emprise du bâtiment supérieure à 50m² Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
 - Raccordé ou raccordable aux réseaux
 - Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine
- Remarque : Remarque :

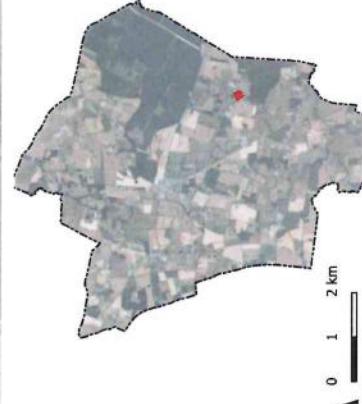


PHOTOS DU BÂTIMENT



Localisation : DOMAINE DE COUËTOUX

CRITÈRES



- Bon état du bâtiment
- Localisation non isolée
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement

PHOTOS DU BÂTIMENT

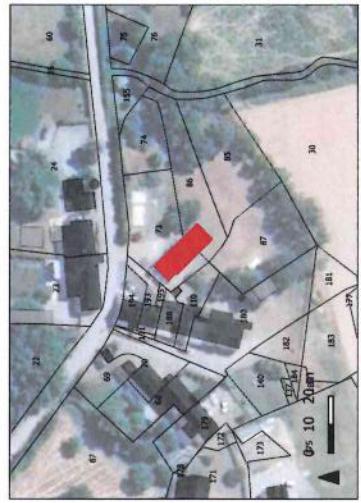


CHANGEMENT DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 42 Localisation : DOMAINE DE COUETOUX

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m²
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque : Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



N° du bâtiment : 43 Localisation : COUETOUX

CRITÈRES



- Destination / usage autre qu'habitation
- Emprise du bâtiment supérieure à 50m²
- Desserte par un accès et une voie sécurisée
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque : Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



Localisation : COUETOUX

CRITÈRES



- Bon état du bâtiment
- Localisation non isolée
- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement
- Desserte par un accès et une voie sécurisée
- Raccordé ou raccordable aux réseaux
- Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine

Remarque : Remarque :

PHOTOS DU BÂTIMENT



CHANGEMENT DE DESTINATION

N° du bâtiment : 44

Localisation : COUETOUX

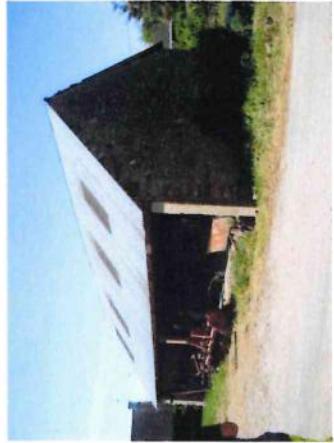
CRITERES

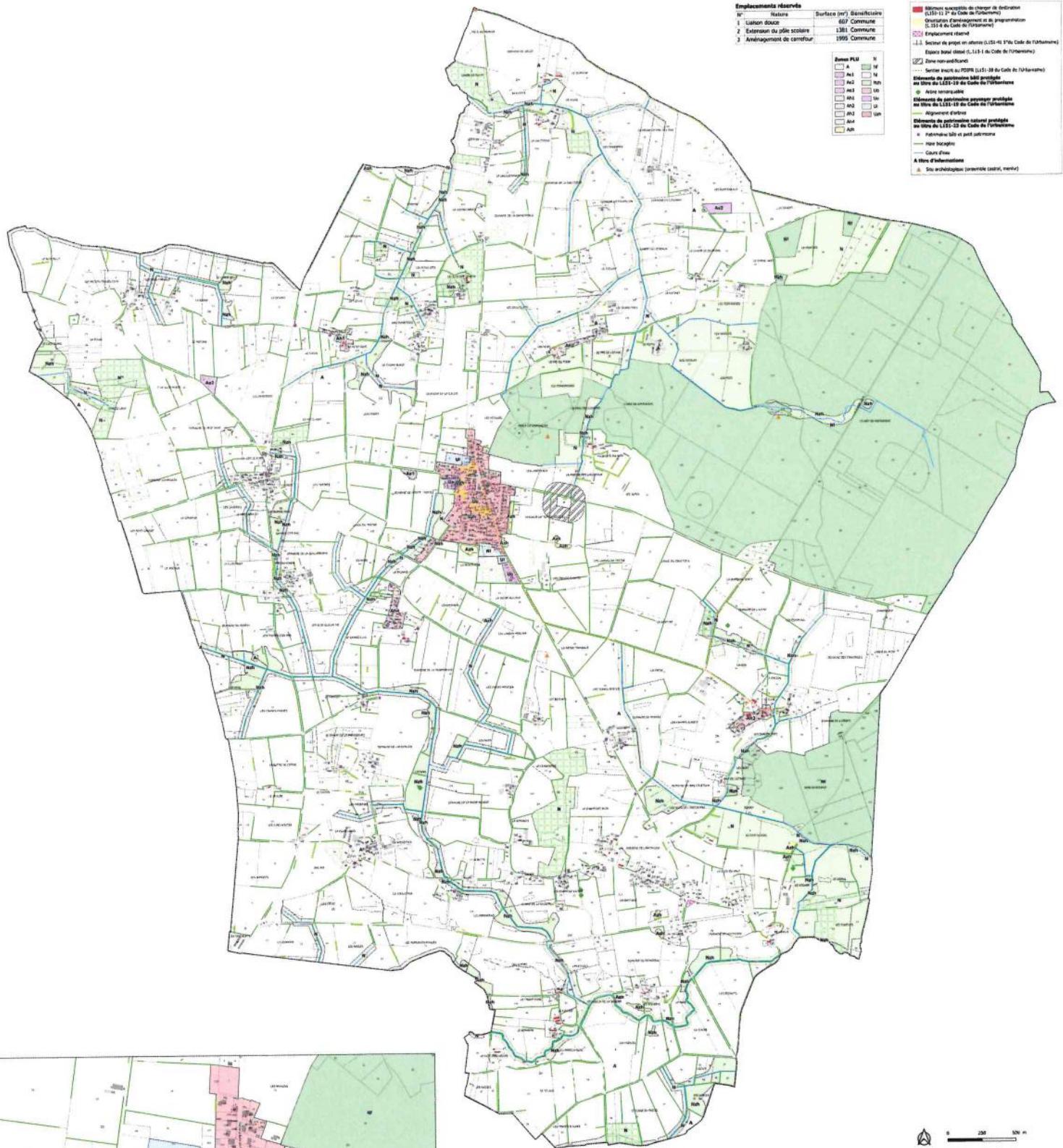


- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Destination / usage autre qu'habitation | <input type="checkbox"/> Bâtiment d'intérêt patrimonial | <input checked="" type="checkbox"/> Bon état du bâtiment |
| <input checked="" type="checkbox"/> Emprise du bâtiment supérieure à 50m ²
79.904m² | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation à plus de 100m d'un bâtiment agricole | <input checked="" type="checkbox"/> Localisation non isolée |
| <input checked="" type="checkbox"/> Raccordé ou raccordable aux réseaux | <input checked="" type="checkbox"/> Desserte par un accès et une voie sécurisée | <input checked="" type="checkbox"/> Possibilité de disposer de 2 places de stationnement |

X Localiser en dehors de l'enveloppe urbaine Remarque :

PHOTOS DU BATIMENT





Commune de Lusanger (44)

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ARRET

Pièce n°6.1

REGLEMENT GRAPHIQUE

	Préscription	Année	Approbation
Révision générale du PLU	07.09.2021	03.07.2025	-



Département de
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune de Lusanger

Révision générale du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'ARRET

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	13.06.2019	03.07.2025	XX.XX.XXXX

Pièce 7.1 Servitudes d'utilité publique

RENNES (siège social)

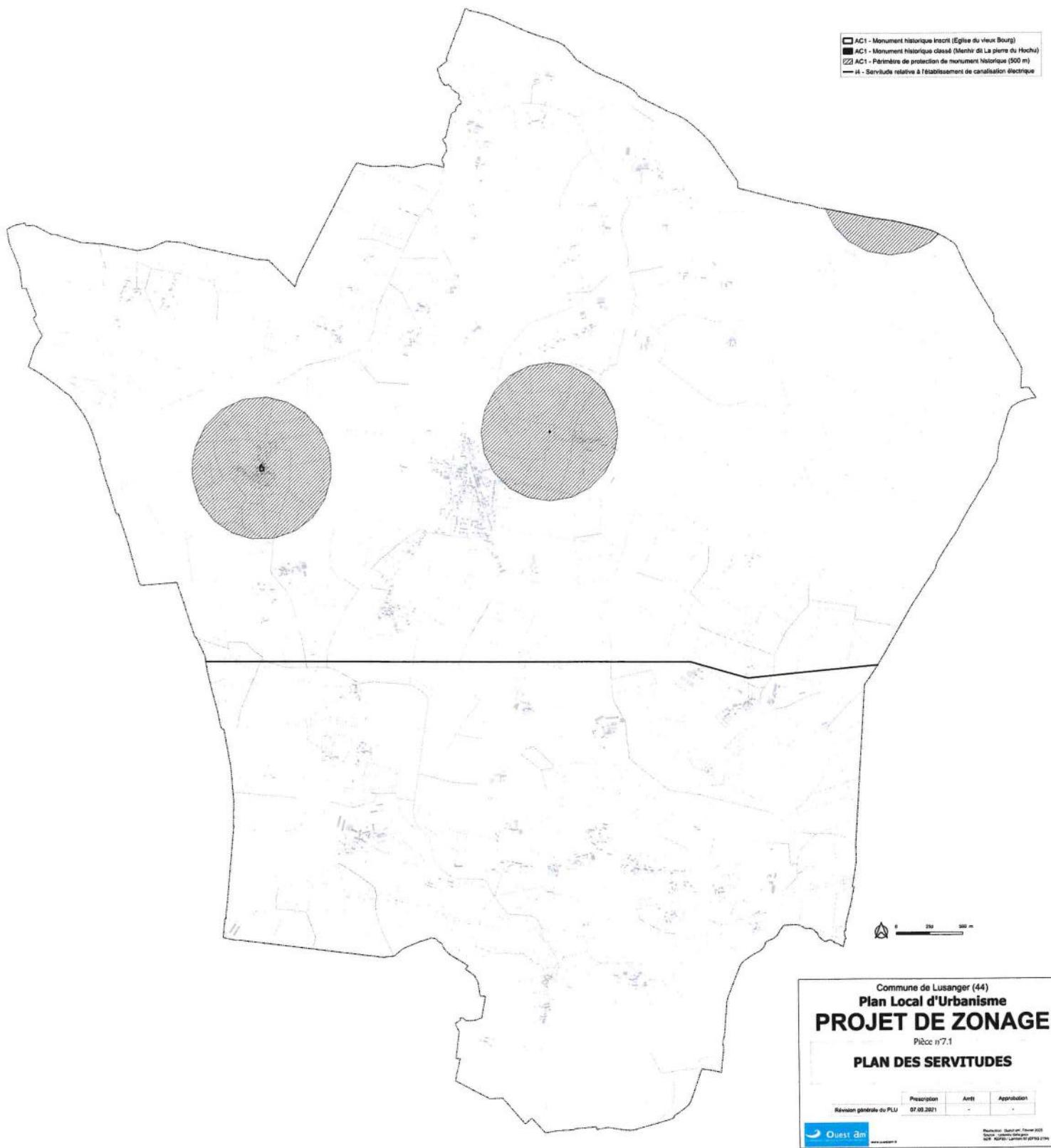
Parc d'activités d'Apigné
3, rue des Cormiers - BP 46011
35051 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Batiment C, 1^{er} étage
5, Boulevard Ampère
44321 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

LA ROCHELLE

Edifice B, Bureau B003
36^e, rue Montcalm
17000 LA ROCHELLE





Département de
LOIRE-ATLANTIQUE
Commune de Lusanger

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'ARRET

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	13.06.2019	03.07.2025	XX.XX.XXXX

Pièce 7.2 Annexes

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Angers
1, rue des Cornuens - BP 93010
49351 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Bâtiment C, 1^{er} étage
5, Boulevard Ampère
44320 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

LA ROCHELLE

Bâtiment B, Bureau B504
30^e, rue Montcalm
17000 LA ROCHELLE

**Arrêté n° 2020/ICPE/252 portant création de secteurs d'information sur les sols
Communauté de communes de Châteaubriant Derval**

ARRÈTE

ARTICLE 1 – GÉNÉRALITÉS
Conformément à l'article R. 125-45 du code de l'environnement, les Secteurs d'Information des Sols (SIS) suivants sont créés :

KUNH-HUARD (ancien site rue des Vauzelles)	44SIS11697	CHATEAUBRIANT
Agence d'exploitation d'EDF/GDF (ex-USINE A GAZ)	44SIS11684	
LAITERIE DE DERVAL SAS (COMPAGNIE)	44SIS11053	DERVAL
SITE DE LA SOCIETE SOAF UNIT	44SIS11710	
ATLAS INNOVATION	44SIS11038	ISSE
Ancienne décharge de La Meilleraye-de-Bretagne	44SIS11571	LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE
PAPREC DEEE	44SIS11027	LOUISFERT
Ancienne décharge de Lusanger	44SIS10999	LUSANGER
Ancienne décharge	44SIS11698	MARSAC-SUR-DON
VEGAM	44SIS11024	NOYAL-SUR-BRUTZ

Les fiches détaillées de ces Secteurs d'Informations des Sols sont actualisées et consultables sur le site internet : <http://www.georisques.gouv.fr>.
L'évolution du périmètre d'un SIS fera l'objet des démarches de consultation et d'information prévues réglementairement, les autres évolutions n'en feront pas nécessairement l'objet.

ARTICLE 2 – URBANISME

Les secteurs d'information sur les sols définis par le présent arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ou au document d'urbanisme en vigueur des communes concernées par cet arrêté.

ARTICLE 3 – NOTIFICATIONS

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié aux maires des communes et aux présidents des EPCI compétents en matière d'urbanisme dont le territoire comprend un ou des Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'article 1.

ARTICLE 4 – PUBLICITÉ

Le présent arrêté est affiché pendant un mois au siège des mairies et au siège de l'EPCI dont le territoire comprend un ou des Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'article 1.
Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département de Loire-Atlantique.

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de Loire-Atlantique ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;
Vu l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de secteurs d'information sur les sols ;
Vu le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;
Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 10 septembre 2020 proposant la création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de la communauté de communes de Châteaubriant Derval ;
Vu la consultation des collectivités d'une durée de six mois initiée en décembre 2019 et les avis recueillis, le cas échéant ;
Vu l'information des propriétaires concernés par le projet de création de secteurs d'information sur les sols ;
Vu la consultation du public réalisée entre le 2 mars 2020 et le 24 août 2020 et les avis recueillis, le cas échéant ;

Considérant que les activités exercées sur les sites suivants :

- * KUNH-HUARD (ancien site rue des Vauzelles)
 - * Agence d'exploitation d'EDF/GDF (ex-USINE A GAZ)
 - * LAITERIE DE DERVAL SAS (COMPAGNIE)
 - * SITE DE LA SOCIETE SOAF UNIT
 - * ATLAS INNOVATION
 - * Ancienne décharge de La Meilleraye-de-Bretagne
 - * PAPREC DEEE
 - * Ancienne décharge de Lusanger
 - * VEGAM
- sont à l'origine de pollution des sols et/ou des eaux souterraines ;
- Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'état sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

ARTICLE 5 - DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS
En application des articles L. 514-6 et R. 181-50 du code de l'environnement le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction et peut être déferé au tribunal administratif de Nantes :

1^o Par l'^{exploitant}, dans un délai de deux mois qui commence à courir du jour où l'acte leur a été notifié,
2^o Par les tiers intéressés en raison des inconvenients ou des dangers mentionnés à l'article L. 181-3 du code de l'environnement, dans un délai de quatre mois à compter de la publication sur le site internet de la préfecture ou de l'affichage de l'acte en mairie. Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de la Loire-Atlantique) ou hiérarchique (auprès du ministre chargé de l'environnement) dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1^o et 2^o.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr.

ARTICLE 6 - EXECUTION

Le Secrétaire Général de la Préfecture de Loire Atlantique, les maires des communes de CHATEAUBRIANT, DERVAL, ISSE, LA MEILLERAIE-DE-BRETAGNE, LOUISFERT, LUSANGER, MARSAC-SUR-DON et NOYAL-SUR-BRUTZ, le Président de la Communauté de Communes de Châteaubriant-Derval, la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région des Pays de Loire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Châteaubriant, le 21 septembre 2020

Le PRÉFET,
Pour le Préfet et par délégation,
le sous-préfet de Châteaubriant-Ancenis

Pierre CHAUVEUR



Communauté de communes

Rapport d'activités 2023

du service de
prévention et de
gestion des déchets

Délibération n° 2024 - 064



Communauté de communes

Prévention et Gestion des déchets

OBJET : Rapport d'activités du service de prévention et de gestion des déchets - Année 2023

EXPOSE

Conformément aux dispositions de l'article D. 2224-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, « le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) doit présenter chaque année un rapport sur la qualité et le prix du service public d'élimination des déchets à son assemblée délibérante ».

Le présent rapport relate donc l'activité du service de prévention et de gestion des déchets pour l'année 2023. Il comporte l'ensemble des indicateurs d'évaluation de l'activité ditudit service.

Ce dossier a été examiné lors de la commission « Prévention et Gestion des déchets » réunie le 23 mai dernier.

DECISION

Les membres du conseil communautaire donnent acte à Monsieur le Président de la présentation du rapport sur le prix et la qualité du service public de prévention et de gestion des déchets pour l'année 2023.

Les membres du Conseil Communautaire donnent acte de la présentation de ce rapport

Fait et délibéré à Châteaubriant,
Le 27 juin 2024

La secrétaire de séance

Lucie PAUL

AFP/Félicité

044-200072726-20240628-3-DE

Acte certifié exécutoire

Reception par le Préfet : 28-06-2024

Publication le : 28-06-2024 Conseil Communautaire du'

Alain HUNAULT

Le Président
Le Président
Alain HUNAULT

1- Organisation de la collecte des déchets

INDICATEURS TECHNIQUES

1	- Organisation du service	3
2	- Description du service	4
3	- Tonnages collectés	5
4	- Refus de tri sur les emballages recyclables	6
5	- Collecte en déchetteries	7
6	- Evolution des tonnages Emballages	10
7	- Filières de valorisation et rachats de matériaux	11
8	- Typologie des déchets	12
9	- REOM – Gestion et conteneurisation	13
10	- Synthèse	14

COLLECTE EN PORTE A PORTE					
Ordures Ménagères Résiduelles (OMR)	Collecte	Castelbriantais	Régie	C2 - Châteaubriant hyper-centre-ville et immeubles collectifs de logements sociaux	Ind. et collectif
(Bacs verts)	Secteur des Derval	Prestation de service	Veolia Grandjouan	C1 - Châteaubriant quartiers et étais	Ind. et collectif
	Transfert	Castelbriantais	Prestation de service	C0,5 - 18 autres communes	Ind. et collectif
	Traitemen	CCCD	Prestation de service	Arc en Ciel 2034	Individuel
EMBallages recyclables (EMB)	Collecte	Castelbriantais	Régie	C2 - Châteaubriant hyper-centre-ville et immeubles collectifs de logements sociaux	Ind. et collectif
(Bacs et sacs jaunes)	Secteur des Derval	Prestation de service	Veolia Grandjouan	C0,5 - 18 autres communes	Ind. et collectif
	Transfert	Castelbriantais	Prestation de service	Barbazanges Tri Ouest	Individuel
	Tri	Secteur des Derval	Prestation de service	Veolia Grandjouan	-
				Paprec Trivalo	-
				Tous	-
				Tous	-
				Tous	-

COLLECTE EN POINTS D'APPORT VOLONTAIRE (PAV) ET DECHETTERIES					
VERRE	Collecte	CCCD	Prestation de service	Barbazanges Tri Ouest	PAV
Papiers Journaux Magazines (PJM)	Traitement	CCCD	Prestation de service	Barbazanges Tri Ouest	PAV
Métaux	Collecte	CCCD	Prestation de service	Barbazanges Tri Ouest	PAV
Tout Venant	Collecte et traitement	CCCD	Régie sur gardiennage	Barbazanges Tri Ouest	Bennes
Bois	Collecte et traitement	CCCD	Prestations sur collecte et traitement	Barbazanges Tri Ouest	Bennes
Cartons					Déchetteries
Gravats					Bennes
Déchets vét	Collecte et traitement	CCCD	Régie sur gardiennage	Barbazanges Tri Ouest	Bennes et plateformes
			Prestations sur collecte et traitement		
					Déchetteries
DEEE	Collecte et traitement	CCCD	Régie sur gardiennage	Prestations sur collecte et traitement	Bennes et plateformes
Déchets dangereux spécifiques	Collecte et traitement	CCCD	Régie sur gardiennage	Ecosystem (éco-organisme)	Déchetteries
Mobilier	Collecte et traitement	CCCD	Régie sur gardiennage	Chimire (marché + EcoDDoS)	Bennes
			Prestations sur collecte et traitement	Locaux	Déchetteries
					Déchetteries

11	- Les indicateurs financiers du secteur du Castelbriantais	15
12	- Les indicateurs financiers du secteur de Derval	19
ZOOM SUR LES ACTIONS DE PREVENTION		
13	- Actions « Tri des déchets »	24
14	- Actions « Eco-consommation »	24
15	- Actions « STOP au gaspillage alimentaire »	25
16	- Actions « Réparation – Réemploi »	25
17	- Zoom Emmaüs	26
18	- Actions « Valorisation des déchets vét et alimentaires »	27
19	- Bilan	28

2- Description du service

Le service prévention et gestion des déchets compte au 31 décembre 2023, **26 agents permanents**, dont 22 affectés directement à la collecte en porte à porte et en déchetteries.

DIRECTION, PROJETS et SUIVI ADMINISTRATIF	2,5 agents
Suivi des facturations, finances et organisation du service, suivi de projets	1
Suivi et gestion de la redevance incitative	1
Suivi administratif divers TEOM	0,5
AMBASSADEUR DU TRI - ANIMATRICE PREVENTION	1,5 agent
Animations scolaires, événementiel, sensibilisation des usagers, suivi des caractérisations, compostage, etc	1,5
Division « COLLECTE »	16 agents
Coordinatrice de collecte	1
Chapeaux titulaires	5
Chapeaux remplaçants - rippeurs	4
Rippeurs titulaires	5
Agent de maintenance polyvalent	1
Division « DECHETTERIE »	6 agents
Coordinateur de déchetterie	1
Gardiens titulaire et remplaçants – surveillance de sites	5

La collecte en porte à porte est externalisée en prestation de service sur le secteur de Derval.
VEOLIA Propreté réalise la collecte :

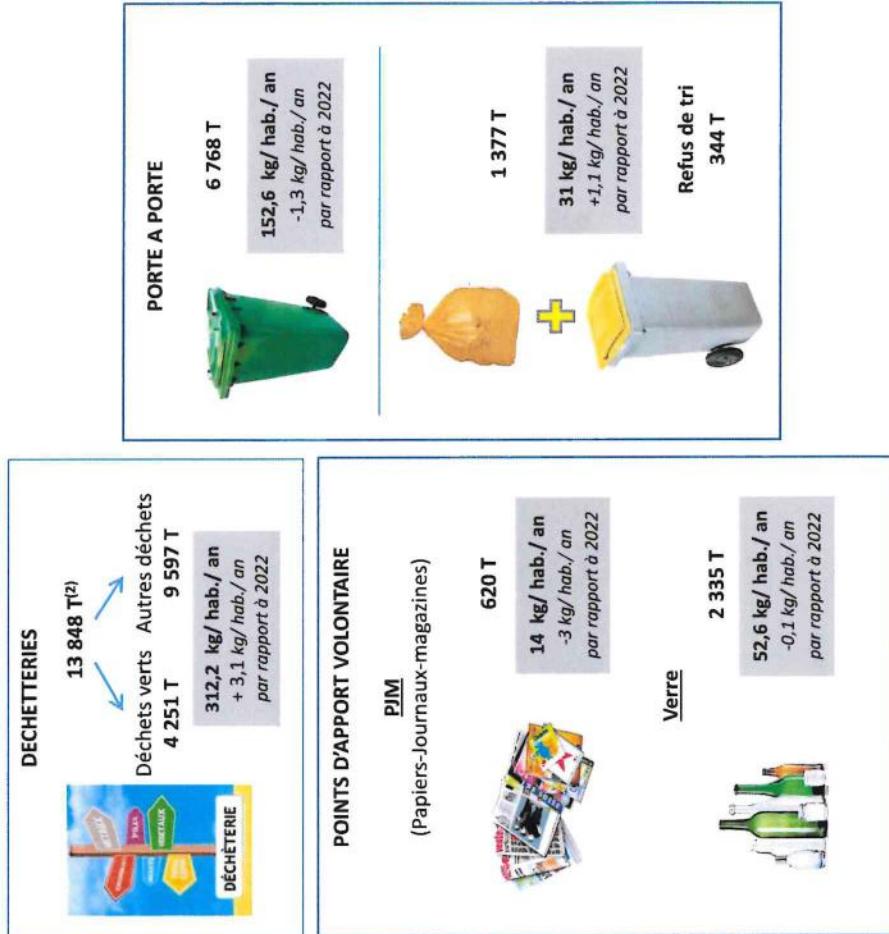
- des **Ordures Ménagères Résiduelles en bacs (OMR)**
- des **EMBallages recyclables en sacs jaunes (EMB)**

Barbazanges Tri Ouest réalise la collecte des Points d'Apport Volontaire verre et papiers sur l'ensemble du territoire.

3- Tonnages collectés

24 948 Tonnes de déchets

Collectés sur l'ensemble du territoire
 Tous flux confondus
 Soit 562,41 kg par habitant⁽¹⁾



1- Population de 44 359 habitants, INSEE 2020 (Population légale des communes entrant en vigueur au 1er janvier 2023)
 2- Hors VERRE, comptabilisé dans les PAV, hors Rempli Emmaüs

4 - Refus de tri sur les emballages recyclables

Taux de refus de tri 2023 : 24,85% (-0,17pts)

Soit 344,03 tonnes refusées

Au 1^{er} janvier 2023, 98% de la population française est concernée par l'extension des consignes de tri, qui permet de trier tous ses emballages. Ainsi, 3 kg d'emballages supplémentaires par habitant sont recyclés chaque année. La CCCD l'applique sur tout son territoire depuis le début, en 2021.

Cette extension a considérablement simplifié le geste de tri pour perdre moins de matières recyclables. Cependant, certains emballages complexes, notamment les composites (mélange de matières en plusieurs couches), ne sont pas recyclés. Le centre de tri considère donc ces emballages comme refus de tri.

- Le taux de refus de tri global de 24,85% est donc constitué de

 - 19,22% d'erreurs de tri des usagers*
 - 5,63% d'emballages non recyclés à ce jour

*On y trouve notamment : textiles, verre, sacs noirs, autres OMR

Le taux de refus de tri est estimé grâce à des caractérisations (analyse sur un pré-évierement de 35kg minimum). Les résultats sont lissés sur 18 caractérisations afin de donner un taux de refus de tri moyen annuel.

Dans le graphique ci-dessous figure l'historique des refus de tri par sondage. Sur 2019 et 2020, sont mentionnés les tris réels effectués par le prestataire qui constatait un écart grandissant avec les sondages. A partir de 2021, le refus de tri par sondage est rementionné avec la mention du tri complémentaire permis par la technologie optique.



5- Collecte en déchetteries

Taux de refus de tri 2023 : 24,85% (-0,17pts)

Soit 344,03 tonnes refusées

Au 1^{er} janvier 2023, 98% de la population française est concernée par l'extension des consignes de tri, qui permet de trier tous ses emballages. Ainsi, 3 kg d'emballages supplémentaires par habitant sont recyclés chaque année. La CCCD l'applique sur tout son territoire depuis le début, en 2021.

Cette extension a considérablement simplifié le geste de tri pour perdre moins de matières recyclables. Cependant, certains emballages complexes, notamment les composites (mélange de matières en plusieurs couches), ne sont pas recyclés. Le centre de tri considère donc ces emballages comme refus de tri.

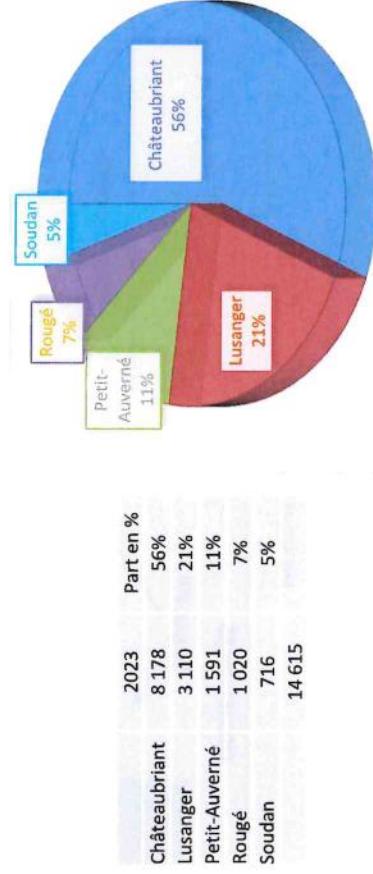
Le taux de refus de tri global de 24,85% est donc constitué de :

- 19,22% d'erreurs de tri des usagers*
 - 5,63% d'emballages non recyclés à ce jour

*On y trouve notamment : textiles, verre, sacs noirs, autres OMR

Le taux de refus de tri est estimé grâce à des caractérisations (analyse sur un pré-évierement de 35kg minimum). Les résultats sont lissés sur 18 caractérisations afin de donner un taux de refus de tri moyen annuel.

Dans le graphique ci-dessous figure l'historique des refus de tri par sondage. Sur 2019 et 2020, sont mentionnés les tris réels effectués par le prestataire qui constatait un écart grandissant avec les sondages. A partir de 2021, le refus de tri par sondage est rementionné avec la mention du tri complémentaire permis par la technologie optique.



Répartition des tonnages par déchetteries

Le territoire est doté de 5 déchetteries. Seule la déchetterie de Lussanger est équipée d'un système de contrôle d'accès.

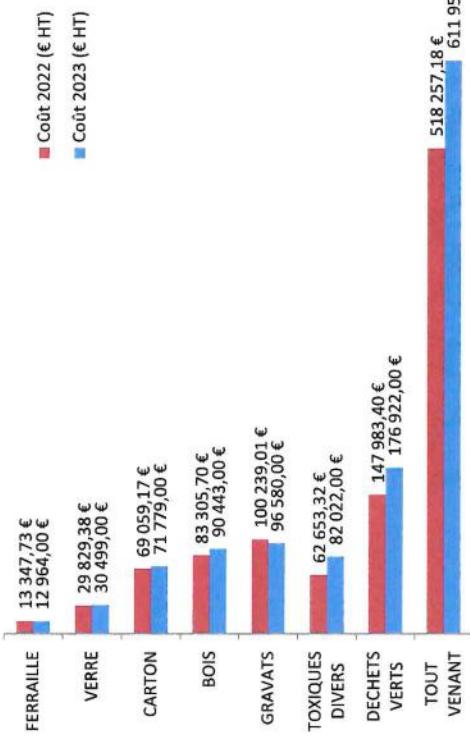


5- Collecte en déchetteries

5- Collecte en déchetteries

Volume en tonnes	2023	2022	Tendance	Kg/hab/an
Tout Venant	2 954	2 701	67	
Ferraille Métaux	462	487	10	
Gravats	3 274	3 508	74	
Déchets Verts	4 251	4 197	96	
Cartons	454	450	10	
Verrre	717	723	16	
Bois	738	680	17	
Mobilier	1 083	1 072	24	
Déchets Electriques et Electroniques	461	473	10	
Déchets Dangereux Spéciaux	162	161	4	
dont périmètre Eco DDS	55	66	1	
Déchets non conformes		2	0	
TOTAL	14 556	14 454	0,7%	329

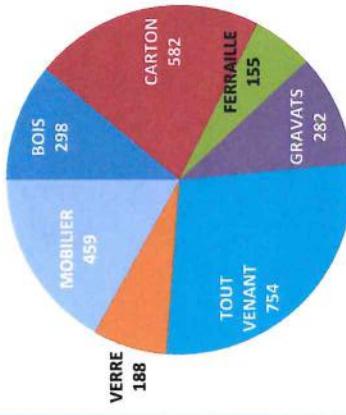
Coûts de transport et traitement



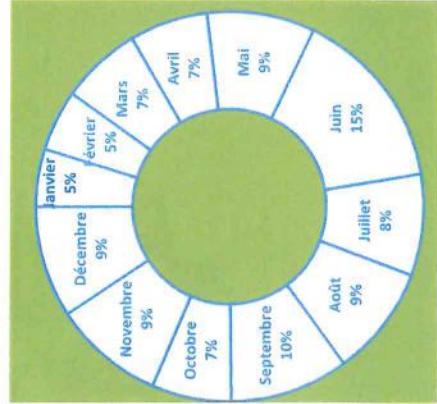
■ Coût 2022 (€ HT)
■ Coût 2023 (€ HT)

Répartition des enlèvements de bennes

Nombre de rotations équivalent à 2022
par mois



Répartition des déchets verts par mois



Les accès sont contrôlés sur deux déchetteries :

- Par badge à Lusanger : permet notamment d'interdire l'accès aux professionnels

► En 2023, il y a eu 28 777 entrées (-2,1% Vs 2022)

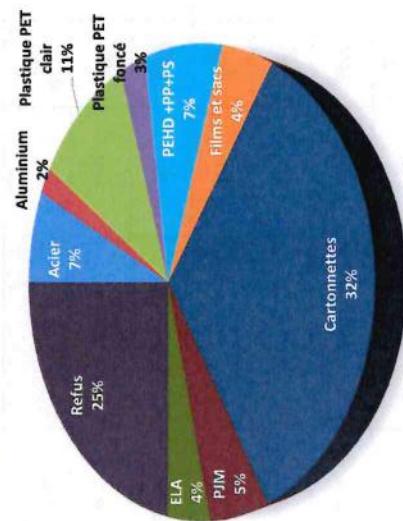
- Par une barrière de hauteur 2 mètres à Châteaubriant : ouverte sur demande, ne permet pas un contrôle fin des professionnels

Aucun contrôle d'accès n'existe sur les 3 autres déchetteries du Castelbriantais.

Le tonnage global de déchets collectés en déchetteries est stable en 2023 (par rapport à 2022).

6- Evolution des tonnages « Emballages » collectés

TONNAGES EMB		2023	2022	2021	2020
Aacier	102,45	110,70	109,20	78,27	
Aluminium	28,78	28,80	25,10	13,95	
Plastique PET clair	145,82	140,50	131,00	98,20	
Plastique PET foncé	36,22	39,70	38,80	36,39	
PEHD +PP+PS	98,87	83,90	104,30	44,98	
Films et sacs	60,73	50,30	40,70	4,79	
Cartonnettes	435,90	447,90	387,50	284,53	
PJM	69,81	46,40	31,00	15,79	
ELA	54,39	51,10	53,50	57,28	
Refus	344,03	332,02	257,60	211,11	
TOTAL	1 377,00	1 331,32	1 178,70	845,29	



Les flux Polypropylène et Polystyrène triés dans le cadre de l'extension des consignes de tri plastique sont captés avec le flux Polyéthylène haute densité déjà collectés auparavant.

*Hors verre comptabilisé dans les tonnages PAV

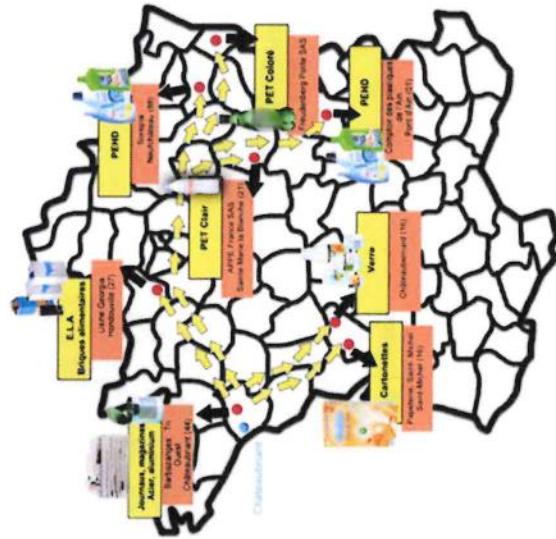
PET clair : Polyéthylène Téréphthalate (exemple : bouteille d'eau)

PET foncé : Polyéthylène Téréphthalate (exemple : bouteille de lait)
PEHD : Polyéthylène haute densité (exemple : flacon de lessive)

PP : polypropylène (exemple : barquette alimentaire)

PS : Polystyrène (exemple : pot de yaourt, crème fraîche)

3- Filières de valorisation et rachat des matériaux



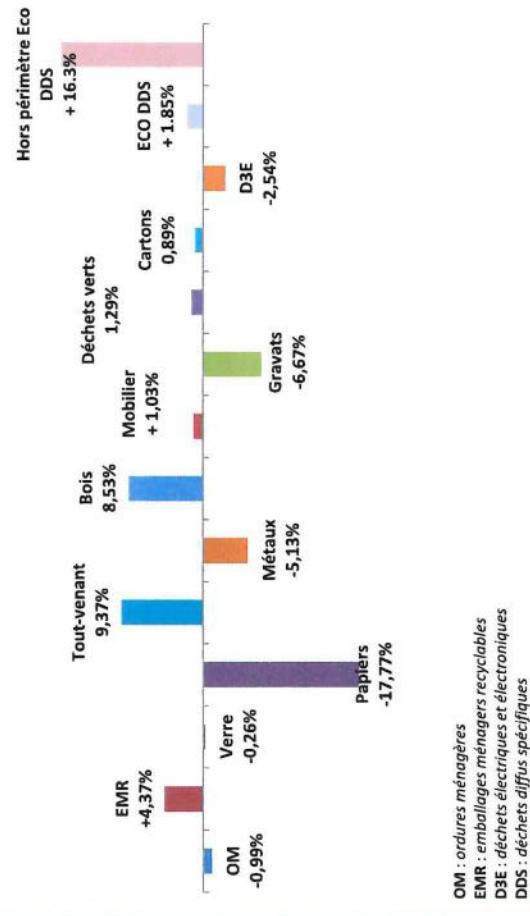
Recettes des éco organismes et des ventes de matériaux 2023
788 580,70€

Soutiens des éco-organismes (CITEO, Ecosystem, Eco DDS, Eco Mobilier) :
598 162,38€

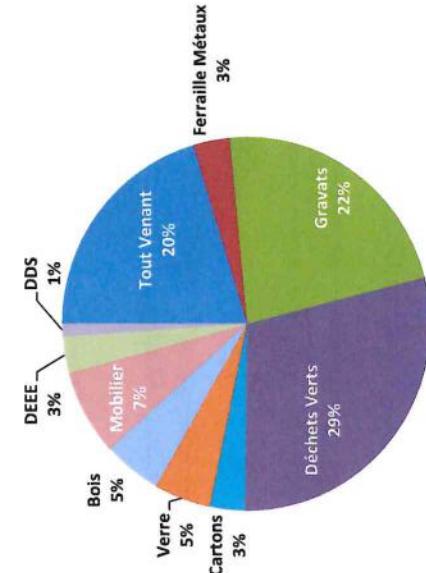
Fortebaisse par rapport à 2022 due notamment à des expéditions tardives des matières par Paprec. Ce retard devrait être partiellement rattrapé en 2024.

8- Typologie des déchets

Variation 2022/2023 (en % du nombre de tonnes)



Répartition des tonnages collectés en déchèteries



12

9- Gestion de la REOM et la conteneurisation

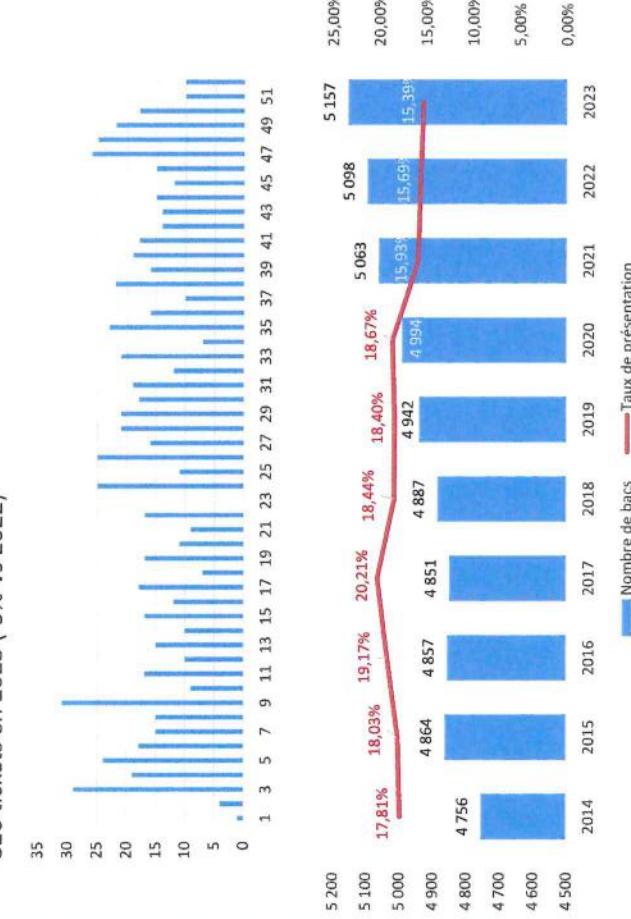
De janvier 2016 à juillet 2023, étaient gérées en interne :

- la gestion des comptes usagers
- la facturation semestrielle et les régularisations de fin d'année

Depuis juillet 2023 : externalisation de la facturation suite à réorganisation

e-REOM permet un suivi précis des collectes, des accès déchetterie et des réclamations.

826 tickets en 2023 (-5% Vs 2022)

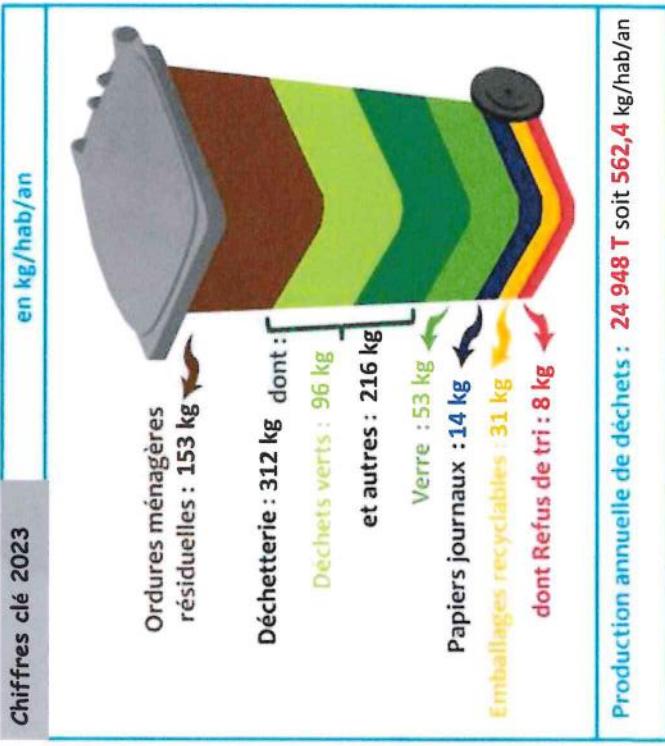


En 2023, lors d'une collecte moyenne, seuls 15,39% des bacs sur le secteur de Derval ont été présentés à la collecte par les usagers.

* Ce taux se base, comme les années précédentes, sur une collecte en C1. En prenant en compte la majorité des collectes (hors « grands producteurs ») en C0,5, le taux réel est de 30,78%.

13

10- SYNTHÈSE



106 057 kms parcourus en 2023 par les bennes de collecte



Km parcouru pour collecter 1 kilo de déchets (0,011 km en 2022)

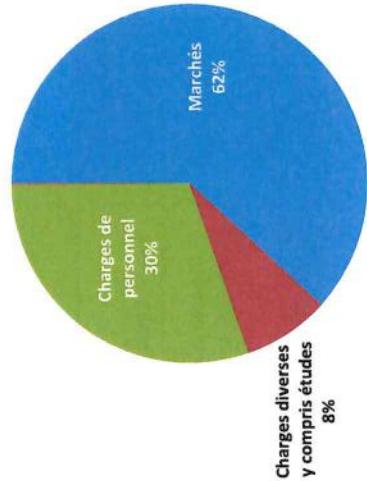
- 11 -
Les indicateurs financiers
du secteur du Castelbriantais

Dépenses réelles de fonctionnement - Castelbriantais

Compte administratif

DEPENSES	2023	2022	2021
Marchés	3 039 388 €	2 736 830 €	2 225 294 €
Charges diverses y compris études	287 761 €	348 571 €	320 767 €
Charges de personnel	1 259 335 €	1 333 141 €	1 274 465 €
Crédences irrécouvrables			
Charges financières	25 676 €		
Charges exceptionnelles	0,0 €	6 479 €	1 €
TOTAL	4 612 160 €	4 425 022 €	3 820 527 €

Répartition des dépenses de fonctionnement



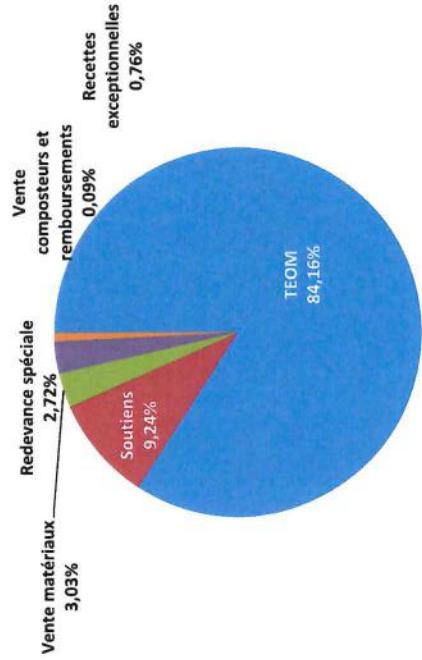
Recettes réelles de fonctionnement - Castelbriantais

La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) constitue la principale recette du service de prévention et de gestion des déchets du secteur du Castelbriantais. Elle représente 78% des recettes réelles de fonctionnement.

Compte administratif

	RECETTES	2023	2022	2021
TEOM	4 171 949 €	3 315 912 €	3 194 533 €	
Soutiens	457 930 €	431 464 €	485 196 €	
Vente matériaux	150 093 €	371 013 €	287 696 €	
Redevance spéciale	134 840 €	122 804 €	122 804 €	
Vente composteurs et remboursements	4 356 €	18 563 €	18 030 €	
Recettes exceptionnelles	37 896 €	20 428 €	3 281 €	
TOTAL	4 957 064 €	4 280 185 €	4 111 540 €	

Répartition des recettes de fonctionnement



Dépenses réelles d'investissement - Castelbriantais

Dépenses d'investissement	2023	2022	2021
Remboursement d'emprunts	46 865,36 €	0,00 €	0,00 €
Immobilisations corporelles et incorporelles (dont bâtiments, matériel et mobilier, véhicules)	108 505,96 €	80 634,02 €	380 269,13 €
Immobilisations en cours	34 845,34 €	58 864,36 €	4 096,80 €
TOTAL	190 216,66 €	139 498,38 €	384 365,33 €

- Achat de bacs de collecte
- Assistance à maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre du projet de création de la nouvelle déchetterie à Châteaubriant et extension de la déchetterie au Petit Auverné

Recettes réelles d'investissement - Castelbriantais

Recettes réelles d'investissement	2023	2022	2021
Dotations, Fonds divers, Réserve (dont excédent de fonctionnement capitalisé et FCTVA)	28 083,36 €	10 823,76 €	65 553,57 €
Emprunt	1 200 000,00 €		
TOTAL	1 228 083,36 €	10 823,76 €	65 553,57 €

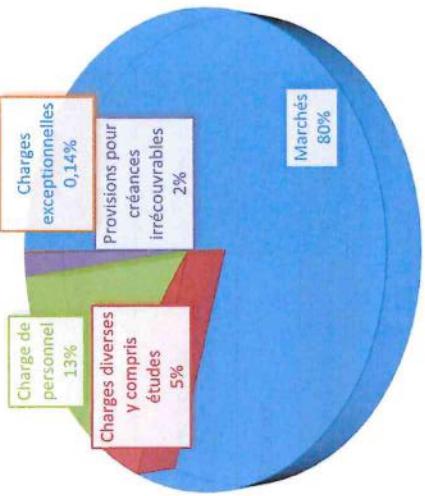
- 12 - Les indicateurs financiers du secteur du Derval

Dépenses réelles de fonctionnement – Secteur Derval

Compte administratif 2023

DEPENSES	2023	2022	2021
Marchés	1 095 156 €	994 298 €	973 706 €
Charges diverses y compris études	69 405 €	45 489 €	26 081 €
Charge de personnel	182 034 €	188 350 €	183 211 €
Provisions pour créances irrécouvrables	25 000 €	25 000 €	25 000 €
Charges financières	0 €	0 €	0 €
Charges exceptionnelles	1 904 €	2 813 €	499 €
TOTAL	1 373 499 €	1 255 950 €	1 208 497 €

Répartition des dépenses de fonctionnement



Recettes réelles de fonctionnement – Secteur Derval

La Redevance d'Enlèvement des Ordures Ménagères (REOM) est composée :

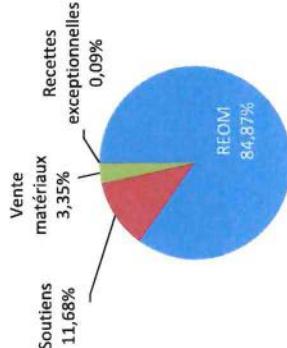
- d'une part fixe qui comprend :
 - ✓ La mise à disposition d'un bac à ordures ménagères résiduelles (couleur verte avec capacité dépendant de la taille du foyer)
 - ✓ 6 levées
 - ✓ les sacs jaunes de collecte des emballages
 - ✓ l'accès aux points d'apports volontaires
 - ✓ un badge pour la déchetterie de Lusanger
- Une éventuelle part variable si l'usage dépasse le nombre des 6 levées de bacs d'ordures ménagères dans l'années

Par délibération du conseil communautaire du 6 avril 2023, les tarifs de la REOM ont été revus à la hausse afin de suivre l'évolution des prix. Les tarifs ont été revalorisés en moyenne de 12%, applicables à partir du 1^{er} juillet 2023.

Compte administratif 2023

REOM	2023	2022	2021
REOM	1 020 427 €	948 697 €	916 181 €
Soutiens	140 445 €	127 801 €	182 471 €
Vente matériaux	40 325 €	121 565 €	89 288 €
Recettes exceptionnelles	1 082 €	1 191 €	8 090 €
TOTAL	1 202 279 €	1 199 253 €	1 196 030 €

Répartition des recettes de fonctionnement



Dépenses réelles d'investissement – Secteur Derval

Dépenses d'investissement	2023	2022	2021
Remboursement d'emprunts	0	0 €	0 €
Immobilisations corporelles et incorporelles (dont bâtiments, matériel et mobilier, véhicules)	5 984 €	4 581 €	28 007 €
Immobilisations en cours	0 €	0 €	0 €
TOTAL	5 984 €	4 581 €	28 007 €

ZOOM sur les actions de prévention 2023

Actions communales
Castelbriantais + secteur de Derval

Un nouveau Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés a été validé en 2023, après consultation publique, pour une définition précise des objectifs de réduction des déchets à 6 ans (2023-2028). Celui-ci concerne l'ensemble des 26 communes du territoire.

Les actions sont réparties principalement sur les thèmes suivants :

- Tri des déchets
- Gaspillage alimentaire
- Valorisation des déchets verts et des déchets alimentaires
- Eco-consommation
- Réemploi

Recettes réelles d'investissement – Secteur Derval

Recettes d'investissement	2023	2022	2021
Dotations Fonds divers Réserves (dont excédent de fonctionnement capitalisé et FCTVA)	1 544 €	140 €	16 803 €
Subventions	0,00	0 €	22 875 €
TOTAL	1 544 €	140 €	39 678 €

13- Actions « Tri des déchets »

Interventions en milieu scolaire

455 enfants et adolescents
sensibilisés
(animations et opérations de nettoyage de la nature)

Animation grand public

103 adultes sensibilisés



15- Actions « STOP au gaspillage alimentaire »



Animations scolaires : 200 enfants
sensibilisés aux bons gestes anti-gaspi

12 adultes
ont été sensibilisés sur le gaspillage alimentaire.

14- Actions « Eco-consommation »



- Plusieurs ateliers réalisés :
- Vide dressing
 - Ateliers de fabrication de produits ménagers
 - Atelier tisane anti-gaspi

16- Actions « Réparation - Réemploi »



- Animation en déchetteries

Rencontres de la réparation
en partenariat avec la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Collecte d'objets réemployables
En partenariat avec Emmaus

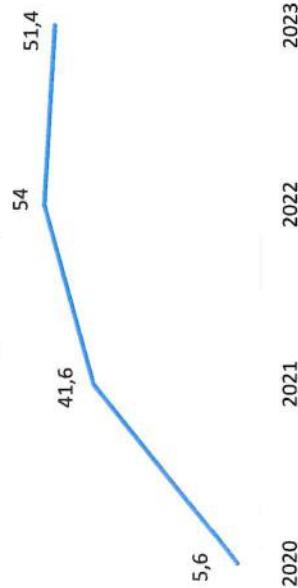
37 personnes ainsi que de nombreux usagers des déchetteries
ont été sensibilisés au don, à la réparation et au réemploi

51 tonnes d'objets réemployables
ont été collectées en déchetteries

17- Zoom sur l'action de réemploi avec Emmaüs Nouvelle convention 2023-2025

18- Actions « valorisation des déchets verts
et alimentaires »

Collecte à Châteaubriant (en tonnes)



Par typologie

	T1	T2	T3	T4	TOTAL
Divers	171	222	168	172	733
Caisse vaisselles	155	155	111	106	527
Caisse jouets	102	142	138	113	495
Petits meubles	142	90	71	89	392
Caisse livres	104	77	117	83	381
PAM - Petits DE	56	46	43	40	185
Caisse bibelots	26	52	55	22	155
Gros meubles	22	11	19	16	68
Vélos et poussettes	8	25	13	11	57
Outilage, jardinière, loisirs extérieurs	8	14	15	20	57
Matelas, sommiers	4	4	4	8	20
Tapis	3	9	6	2	20
Machines thermiques	3	5	1	2	11
GEM Hors froid	3	2	0	1	6
GEM froid	0	1	1	2	4
Poids net 2023 (kg)	12143	13588	13620	12044	51395
Poids net 2022 (kg)	14011	11145	13087	15750	53993
	-13%	22%	4%	-24%	-5%

Distributions de composteurs



- 498 composteurs, bois ou PVC, distribués aux habitants :
- Journées de distribution ou sur RDV au SICTOM
- Demi-journées de distribution à la déchetterie de Lusanger

Interventions en milieu scolaire

- 550 enfants sensibilisés
Compostage et jardinage au naturel

Sensibilisation au broyage, paillage et jardinage au naturel

En partenariat avec le réseau des guides composteurs, le service prévention a mené des animations en déchetteries tout au long de l'année :

- Broyage de végétaux
- Sensibilisation au paillage
- Présentation du compostage et lombricompostage
- Animation d'un stand lors de la Foire de Béré
- Grainothèques

451 adultes

19- Bilan des actions de prévention menées en 2023



Actions	Nombre de personnes sensibilisées
Tri des déchets	558
STOP au gaspillage alimentaire	212
Valorisation des déchets verts et compostage	1 001
Eco-consommation	146
Réemploi	37
Prévention des déchets	158
Total	

Membres titulaires en exercice : 54

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept juin, les membres de la Communauté de Communes de Châteaubriant-Derval se sont réunis à Châteaubriant – au siège de la communauté de communes, sur convocation adressée le vingt juin deux mille vingt-quatre et sous la Présidence de M. Alain HUNAULT.

Communes	Conseillers Communautaires	Prés.	Abs.	Exc.	Donne pouvoir à	Nom de la personne
LA CHAPELLE GLAIN	M. Matthieu HAMARD	X				
	M. Alain HUNAULT	X				
	Mme Catherine CIRON	X				
	M. Georges-Henri NOMARI	X				
	Mme Jacqueline BOMBRAY	X				
	M. Rudy BOISSEAU	X				
	Mme Claude SONNET	X				
CHATEAUBRIANT						
	M. Elias AMIOUNI	X				
	Mme Christine BOURDEL	X				
	M. Jean-Luc MARSOLIER	X				
	Mme Simone GITEAU	X				
	M. Bernard GAUDIN	X				
	M. François-Xavier LE HECHO	X				
	M. Dominique DAVID	X				
	Mme Jacqueline LEBLAY	X				
	M. Michel HORHANT	X				
	Mme Laurence LE BIHAN	X	P			M. Dominique DAVID
ERBRAY						
	Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET	X				
	M. Jean-Noël BEAUDOIN	X				
	Mme Lucie PAUL	X				
FERCE						
	M. Alain LE TOLGUENEC	X				
LE GRAND ALVERNE						
	M. Sébastien CROSSOUARD	X				
ISSÉ						
	Mme Béatrice PIERRISNARD	X				
JANS						
	M. Sylvain HAMON	X				
	Mme Marie-Trène BOUIN	X				
JUIGNE DES MOUTIERS						
	M. Sylvain DESCARPENTRIES	X				
	Mme Brigitte MAISON	X				



LOUISFERT	M. Alain GUILLOIS	x			
LUSANGER	M. Yves FROMENTIN	x			
	Mme Mireille BELLON-CHAMOT	x			
MARSAC SUR DON	M. Hervé DE TROGOFF	x			
	Mme Géraldine PINSON-LERAY	x			
LA MEILLERAIE DE BRETAGNE	Mme Marie-Pierre GUERIN	x			
	M. Jean-Yves GICQUEL	x			
MOIDON LA RIVIERE	M. Patrick GALIVEL	x			
	Mme Annette PIÉTIN	x			
MOUAS	M. Yvan MÉNAGER	x			
NOYAL SUR BRUTZ	Mme Édith MARGUIN	x			
PETIT AUVERNE	M. Olivier POIRIER	x			
	M. Jean-Michel DUCLOS	x			
ROUGE	Mme Isabelle MICHAUX	x			
	Mme Catherine LE HECHO	x			
RUFFIGNE	Mme Anita BONNIER	x			
SAINTE AUBIN DES CHATEAUX	M. Daniel RABU	x			
SAINTE JULIEN DE VOLVANTES	Mme Marie-Paule SECHET	x	x	x	M. Daniel RABU
	M. Jean-Michel CHEVALIER	x			
SAINTE VINCENT DES LANDES	M. Alain RABU	x			
	Mme Marie-Anne LAILLET	x			
SION LES MINES	M. Bruno DEBRAY	x			
	Mme Martine CHEVALIER	x			
SOUDAN	M. Jean-Claude DESGUÉS	x			
	Mme Nathalie PIGRÉE	x			
SOUVACHE	M. Didier PAITIER	x			
VILLEPOT	M. Philippe DU GRAVOT	x			

Secrétaire de Séance : Madame Lucie PAUL

AF-Préfecture	044-20007726-20240628-3-DE
Acte certifié exécutoire	Réception par le Préfet : 28-06-2024
	Publication le : 28-06-2024

Le Président,
Alain HUNAULT





Environnement



Communauté de communes

OBJET : Rapport sur le prix et la qualité du Service Public d'Assainissement Non Collectif - Année 2023

EXPOSE

Conformément à l'article D.2224-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, un rapport annuel doit être présenté au conseil communautaire sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement non collectif, au plus tard dans les neuf mois qui suivent la clôture de l'exercice concerné.

Ce rapport qui concerne l'ensemble de la communauté de communes présente les principaux indicateurs techniques et financiers permettant d'apprécier les conditions d'exécution du service public.

Ce dossier a été examiné lors de la Commission « Environnement » réunie le 29 mai dernier.

DECISION

Le conseil communautaire prend acte de la communication du rapport de l'année 2023 sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement non collectif.

Les membres du Conseil Communautaire donnent acte de la présentation de ce rapport

Fait et délibéré à Châteaubriant,

Le 27 juin 2024

La secrétaire de séance

Lucie PAUL

MR Préfecture

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 28-06-2024
Publication le : 28-06-2024 Conseil Communautaire du :

Communauté de Communes
Châteaubriant-Derval
5 Rue Gabriel Delatour
44110 Châteaubriant

Alain HUNAULT
Châteaubriant-Derval



2023

**Rapport sur le Prix et la Qualité du Service Public
de l'Assainissement Non Collectif**

Sommaire

I) Présentation générale	5
1. Le périmètre desservi	5
2. Organisation	6
II) Caractérisation technique du service	8
1. Cadre juridique	8
2. Les missions du SPANC	10
1. L'instruction des documents d'urbanisme	10
2. Les différents contrôles	10
3. Les engagements du SPANC	10
4. Evolution du SPANC en 2023	13
5. Indice de mise en œuvre de l'assainissement non collectif	13
3. Indice de mise en œuvre de l'assainissement non collectif	14
4. L'activité du service	15
5. Indicateur de performance	17
III) Indicateurs financiers	19
1. Tarification	19
2. Recettes d'exploitation	19
3. Budget 2023	20
IV) Perspectives 2024	21

La compétence Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est rendue obligatoire par la Loi sur l'Eau et retranscrite dans l'article L2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le décret n°2015-1820 du 29/12/2015 précise que le Président de l'établissement public présente à son assemblée délibérante, chaque année, un rapport sur le prix et la qualité du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Le rapport doit être présenté dans les 9 mois qui suivent la clôture de l'exercice concerné.

Tel est donc l'objet du présent rapport qui renseigne nos usagers sur les aspects techniques et financiers du service.

Un exemplaire du rapport annuel est adressé au Préfet et télétransmis au système d'information SISPEA (décret 2015-1820 du 29/12/2015).

I) PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. Le périmètre desservi

Le secteur de Derval comprend 26 communes :



Commune	Population au 01/01/2023 ¹	Commune	Population au 01/01/2023 ¹
La Chapelle-Glain	804	Moisdon-la-Rivière	1 967
Châteaubriant	12 016	Mouais	365
Derval	3 511	Noyal-sur-Brutz	586
Erbray	3 045	Petit-Auverné	427
Fercé	472	Rougé	2 185
Grand-Auverné	769	Ruffigné	705
Issé	1 804	Saint-Aubin-des-Châteaux	1 741
Jans	1 408	St-Julien-de-Vouvantes	959
Juigné-des-Moutiers	330	St Vincent des Landes	1 531
Louisfert	965	Sion les Mines	1 651
Lusanger	1 056	Soudan	1 996
Marsac-sur-Don	1 524	Soulvache	339
La Meilleraye-de-Bretagne	1 548	Villepôt	684
TOTAL	44 359		

Le service public d'assainissement non collectif dessert 22 250 habitants (estimation, sur la base d'un parc estimé à 9 700 installations), pour un nombre total de résidents sur le territoire de 44 359.

¹ Source INSEE

2. Organisation :

Le service est exploité en régie sur l'ensemble du territoire de la communauté de commune. Depuis le 1^{er} juin 2021, la société **STGS** basée à Avranches est l'**unique prestataire pour l'ensemble du territoire**. Le marché a été notifié le 15 avril 2021 pour une durée de 3 ans renouvelable une année.

► Paiement des factures depuis septembre 2021 :

SGC de Nort sur Erdre
1 rue de la Fraternité
44390 Nort-sur-Erdre

► Secrétariat :

Mme Florence JUHEL
Assistante du SPANC
Tel : 02.40.07.08.83
Courriel : spanc@cc-chateaubriant-derval.fr

► Responsable :

M. Michel EVAIN
Directeur du pôle aménagement du territoire et environnement
Tél. 02.28.04.06.33
Courriel : michel.evain@cc-chateaubriant-derval.fr

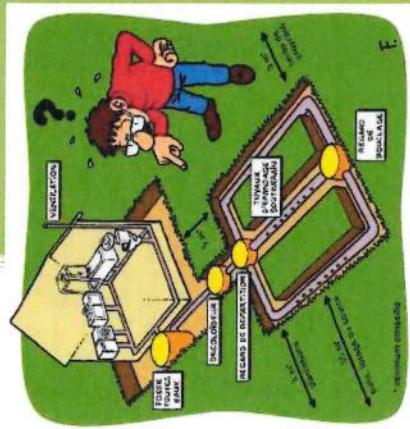
Les bureaux du SPANC sont situés à l'adresse suivante :

Communauté de Communes Châteaubriant-Derval
1 Allée du Rocheteur
44590 Derval

Horaires d'ouverture :

	Mardi	9h – 12 h / 14h-16h30
	Mercredi	9h – 12 h / 14h-16h30
	Jeudi	9h – 12 h / 14h-16h30
	Vendredi	9h – 12 h / 14h-16h30

Indicateurs techniques



II) CARACTÉRISATION TECHNIQUE DU SERVICE

1. Cadre juridique

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau précise que "peuvent être placées en zone d'assainissement non collectif les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un réseau de collecte ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement, soit parce que son coût serait excessif".

Cette même loi sur l'eau donne des compétences et des obligations nouvelles aux communes dans le domaine de l'assainissement non collectif (article 35) :

- Les communes ou leurs groupements prennent obligatoirement en charge les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif (article L 2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales).
- Les communes ou leurs groupements doivent notamment délimiter après enquête publique des zones d'assainissement collectif et non collectif. Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, "elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement" (article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Les services d'assainissement non collectif constituent des services publics à caractère industriel et commercial. Ils doivent donc faire l'objet de l'instauration de redevances spécifiques, nécessaires à l'équilibre financier de ce budget annexe de la collectivité.

La loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques pérennise les SPANC et renforce leurs prérogatives :

- Possibilité à toute collectivité d'assurer des travaux de réalisation ou de réhabilitation d'installation d'assainissement non collectif.
- Défai de 4 ans suite au diagnostic pour procéder aux travaux de mise en conformité en cas de risque sanitaire ou environnemental.

- Toutes les installations doivent être visitées au moins une fois avant le 31 décembre 2012.

- Lors de cessions d'immeubles bâtis, le vendeur doit fournir un diagnostic technique des installations d'assainissement non collectif, au plus tard le 31 décembre 2012.
- La fréquence de contrôle ne doit pas excéder 10 ans.

- Arrêté du 27 avril 2012 modifié par l'arrêté du 26 février 2021, relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif : protection de la salubrité publique et de la qualité des eaux, amélioration de l'efficacité des contrôles des installations.
- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par les arrêtés du 7 mars 2012 et du 26 février 2021 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DB05 : réaffirmation du pouvoir épurateur du sol, mise en place de procédure d'autorisation de techniques innovantes.
- Arrêté du 7 septembre 2009 définissant les modalités d'agrément des entreprises réalisant les vidanges et prenant en charge le transport et l'élimination des matières extraites des installations d'assainissement non collectif : vérification de la conformité réglementaire de l'élimination des matières de vidange et de la traçabilité des matières de vidange.

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle 2" du 12 juillet 2010 permet au SPANC de :

- Réaliser obligatoirement un contrôle de conception au moment du dépôt du permis de construire.
- Fixer une nouvelle périodicité maximale entre deux contrôles n'excédant pas 10 ans.
- Anticiper à 2011 au lieu de 2013 l'obligation de joindre un contrôle en cas de vente et de préciser que le contrôle devra être daté de moins de 3 ans.
- Obliger les nouveaux acquéreurs d'immeuble à effectuer les travaux demandés dans un délai de 1 an.

L'arrêté fixant les prescriptions techniques est actuellement en cours de révision.

2. Les missions du SPANC

1. L'instruction des documents d'urbanisme

• Les permis de construire et les réhabilitations d'un dispositif

Lors du dépôt d'un permis de construire ou lors de la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement non collectif, un **contrôle de conception** doit être réalisé par le SPANC.

Ce contrôle a pour but de vérifier que le projet est conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Le contrôleur s'assure de la **bonne adéquation** entre le projet présenté, le dimensionnement de l'habitation et les caractéristiques de la parcelle.

Pour se faire, le propriétaire doit joindre à sa demande : une étude de conception, un formulaire de demande d'autorisation pour la réalisation d'un système d'assainissement non collectif. Dans le cadre d'un **permis de construire ou d'une réhabilitation, l'usager dépose son dossier en mairie et cette dernière envoie le dossier à la Communauté de Communes**. Un avis sur la conception peut alors être rendu. Cet avis est transmis au propriétaire et à la mairie.

Avant les travaux, le propriétaire ou l'entreprise de terrassement doit prévenir le SPANC pour programmer un contrôle de réalisation.

Si le propriétaire fait les **travaux par lui-même**, le SPANC est à sa disposition pour tous conseils.

2. Les différents contrôles

• Les contrôles de réalisation

Ce contrôle a lieu lors de la création ou de la réhabilitation d'une installation avant remblaiement. Il permet de vérifier que les travaux réalisés respectent le projet approuvé lors du contrôle de conception.

Ce contrôle est généralement réalisé à l'**initiative et en présence des entreprises et/ou des propriétaires qui informent le SPANC du commencement des travaux ou de leur achèvement**. Il peut également être réalisé à l'initiative du SPANC.

Ce contrôle porte sur l'**implantation des ouvrages, leur dimensionnement ainsi que sur le respect de l'arrêté technique et du contrôle de conception**. Le contrôle de réalisation peut se faire lors d'un ou plusieurs déplacements pendant les travaux.

Ce contrôle fait l'objet d'un **compte rendu** dont un exemplaire est adressé au propriétaire. En cas de non satisfaction aux arrêtés, le SPANC justifie les points de non conformité.

• Les diagnostics

Les contrôles diagnostics ont pour but de réaliser un **état des lieux des installations existantes**.

C'est un contrôle, sous forme de **questionnaire**, sur le terrain en présence du propriétaire et/ou de l'usager.

Déroulement du diagnostic :

- Observation préalable sur ce qui est visible ou accessible, et sur ce que dit le propriétaire.
- Réalisation d'une **description de l'installation**.
- Vérification de l'**existence et de l'implantation** de chaque dispositif.
- Repérage des défauts liés à la conception ou à l'usure des différents ouvrages.
- Contrôle du fonctionnement vis à vis de la **salubrité publique**.
- Contrôle du **bon entretien** de la filière.
- Classement de l'installation dans une grille selon l'arrêté du 27 avril 2012.
- En conclusion, établissement d'une **liste de travaux** à réaliser.
- Evaluer l'**urgence du délai de réhabilitation** des installations classées en risques de pollution ou risque sanitaire, comme l'indique le Code général des collectivités territoriales art L2212-2 : « si risque, le maire peut raccourcir ce délai. »

Suite au contrôle un compte rendu est rédigé, ce dernier est illustré d'un schéma de principe représentant la situation des ouvrages sur la parcelle. Ce compte rendu est adressé au propriétaire.

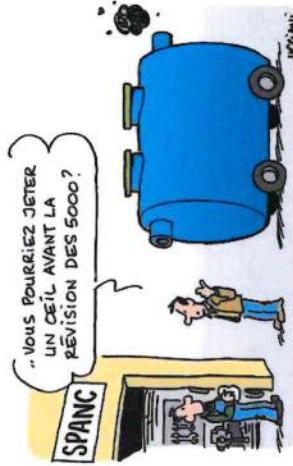
Sur les communes de l'ex-secteur de Derval, la majorité des habitations ont déjà fait l'objet d'un diagnostic.

- Les contrôles de fonctionnement ou contrôles périodiques
Ce suivi concerne les installations d'assainissement non collectif ayant bénéficié d'un premier contrôle par le service. (contrôle de diagnostic ou contrôle de réalisation).

Les modalités de ce contrôle sont définies dans l'article 3 de l'arrêté du 7 septembre 2009. Il permet de :

- Vérifier les modifications intervenues depuis le précédent contrôle :
- Vérifier l'**entretien des ouvrages** : justifié par un bordereau de suivi des matières de vidange.
- Vérifier le niveau des boues.
- Repérer l'accessibilité des ouvrages.
- Constater que le fonctionnement de l'installation n'engendre pas de **risques environnementaux**, de risques sanitaires ou de nuisances.
- Ce contrôle peut être réalisé sur demande du propriétaire ou de la mairie : (exemple : en cas de vente de l'habitation ou en cas de mise en accessibilité d'un ouvrage).

Une installation d'assainissement non collectif évolue avec le temps. Une installation d'ANC peut avoir un bon fonctionnement au contrôle diagnostic et quatre ans plus tard présenter des dysfonctionnements majeurs.



3. Les engagements du SPANC

- Ce suivi concerne les installations d'assainissement non collectif ayant bénéficié d'un service d'aide aux usagers et notamment de :
- Donner des conseils sur les conditions de fonctionnement d'une installation ;
 - Donner des renseignements sur la réglementation en vigueur et les prescriptions applicables en matière d'utilisation et d'entretien des ouvrages ;
 - Assurer un accueil téléphonique aux heures d'ouverture du service ;
 - Donner une réponse écrite aux courriers postaux et électroniques.

4. Evolution du SPANC en 2023

- Changement de contrôleur suite au départ de Chloé RIVAL en août 2023 et arrivée de Frédéric COUILLARD en octobre 2023. Des contrôleurs remplaçants sont intervenus pendant la période de transition.
- Poursuite de la mise à jour de la base de données sur le secteur du Castelbriantais pour la réalisation des contrôles de bon fonctionnement.

4. L'activité du service

Ci-dessous est présenté par type, le nombre de contrôles réalisés en 2023, en comparaison à 2022.

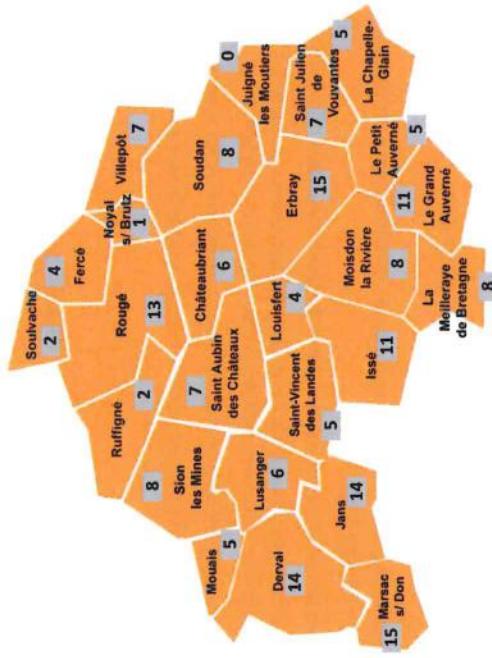
- Les contrôles de conception en 2023 de janvier à décembre

Désignation	Nombre 2022	Nombre 2023	Evolution en %
Contrôle de conception effectué	242	256	+5,8%

- Les contrôles de réalisation en 2023 de janvier à décembre

Désignation	Nombre 2022	Nombre 2023	Evolution en %
Contrôle de réalisation effectué	239	191	-20%

La carte ci-après présente la répartition des contrôles de réalisation par commune :



A. Éléments obligatoires pour l'évaluation de la mise en place de l'ANC			B. Éléments facultatifs du SPANC		
Nombre de points de collectif	Nombre de communes Châteaubriant-Derval	Total	Nombre de zones d'assainissement non collectif par délibération.	Nombre pas 100% (24 communes sur 26)	TOTAL
0	0	0			Vidange.
0	0	0	Existe une demande du propriétaire de travaux de réhabilitation des installations.	Existe un service capable d'assurer la réalisation de travaux de réhabilitation des installations.	
0	0	0	Existe un service capable d'assurer à la demande du propriétaire l'entretien des installations ² .	Existe un service capable d'assurer le traitement des matières de vidange.	

Les éléments indiqués au point B sont pris en compte si la somme des éléments indiqués au point A atteint 100. La valeur de cet indice est comprise entre 0 et 140.

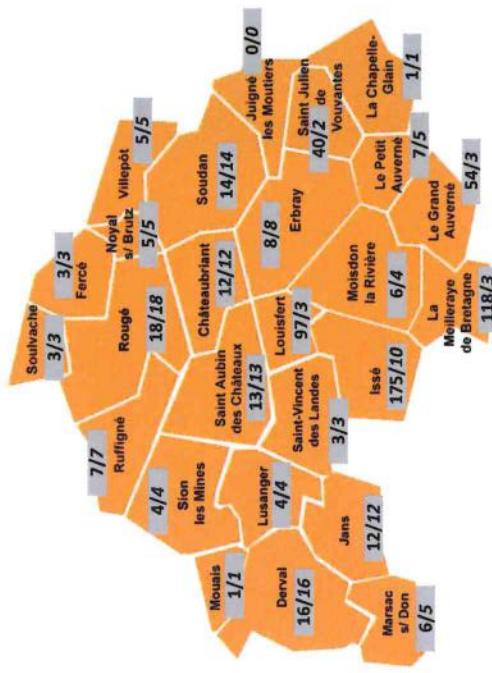
Cet indicateur permet de mesurer la maîtrise des pollutions domestiques diffuses et d'apprécier l'étendue des prestations assurées en assainissement non collectif.

3. Indice de mise en œuvre de l'assainissement non collectif

- Les contrôles de bon fonctionnement en 2023 de janvier à décembre

Désignation	Nombre 2022	Nombre 2023	Evolution en %
Contrôle de fonctionnement effectué	791	632	-20,10%
Dont vente	195	164	-15,89%

La carte ci-après présente la répartition des contrôles de bon fonctionnement par commune :



Nbre total de contrôle de bon fonctionnement/dont vente

L'année 2023 a été marquée par la poursuite des contrôles de bon fonctionnement sur l'ex Communauté de Communes du Castelbriantais (sur les communes de la Mélleraye de Bretagne, Issé et Louisfert) et une baisse du nombre de contrôles de bon fonctionnement lié au départ du contrôleur de STGS mi-août et à l'arrivée de son remplaçant mi-octobre.

De plus, il est à noter une baisse du nombre de contrôles liées à la vente. On rappellera que lors d'une vente un rapport datant de moins de 3 ans doit être fourni à l'acquéreur.

5. Indicateur de performance

L'indicateur de performance est le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif. Il est défini par l'arrêté du 2 mai 2007 comme le rapport entre le nombre d'installations contrôlées et le nombre d'installations contrôlées ne présentant pas un risque environnemental et sanitaire ou ayant fait l'objet d'une mise en conformité connue et validée par le service à la fin de l'année considérée

Le taux de conformité est de $(2\,626 / 7\,597) * 100 = 34,56 \%$

En 2023, sur le territoire de la communauté de communes il est estimé que 2 933 installations n'ont jamais été contrôlées soit environ 30 % du parc.

Indicateurs financiers

IV) LES INDICATEURS FINANCIERS

1. Tarification

Le tableau ci-après les tarifs votés lors du conseil communautaire du 15 avril 2021 :

Objet	Tarifs
Contrôle de conception	85 €
Contre Visite Contrôle de conception	59 €
Contrôle de réalisation	112 €
Contre Visite Contrôle de réalisation	79 €
Contrôle lors de ventes immobilières	130 €
Contrôle Bon Fonctionnement	105 €

2. Recettes d'exploitation

Le SPANC est un **service public à caractère industriel et commercial**.

A ce titre, il est doté d'un **budget autonome** répondant à l'instruction comptable **M 49**. Il est financé par des redevances à la charge des usagers du service.

Montant des recettes :

	Exercice 2022	Exercice 2023
Facturation du service obligatoire	139 918 €	119 433 €
Facturation du service facultatif	0	0
Autres prestations auprès des abonnés	0	0
Contribution exceptionnelle du budget général	0	0

Perspectives 2024

3. Budget 2023

INVESTISSEMENT	Compte administratif 2022	Compte administratif 2023
TOTAL DEPENSES	0 €	0 €
TOTAL RECETTES	0 €	0 €

FONCTIONNEMENT	Compte administratif 2022	Compte administratif 2023
TOTAL DEPENSES	189 372,75 €	123 993,95 €
TOTAL RECETTES	217 461,24 €	130 067,42 €

Les opérations de contrôle (conception, réalisation, bon fonctionnement) des installations sont portées par le budget en dépenses et en recettes (redevance perçue auprès des usagers).

V) PERSPECTIVES 2024

► Poursuite de la campagne de contrôles de bon fonctionnement – diagnostics – sur l'ensemble de la communauté de communes.

AR-Präfektur

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 28-06-2024

Publication le : 28-06-2024



Le Président,
Alain HUAULT



Communauté de communes

LOUISFERT	M. Alain GUILLOIS	x
LUSANGER	M. Yves FROMENTIN	x
	Mme Mireille BELLON-CHAMOT	x
MARSAC SUR DON	M. Hervé DE TROGOFF	x
	Mme Géraldine PINSON-LERAY	x
LA MEILLERAIE DE BRETAGNE	Mme Marie-Pierre GUERIN	x
	M. Jean-Yves GICQUEL	x
MOIDON LA RIVIERE	M. Patrick GALIVEL	x
	Mme Annette PIETIN	x
MOUAIS	M. Yvan MÉNAGER	x
NOYAL SUR BRUTZ	Mme Edith MARGUIN	x
PETIT AUVERNE	M. Olivier POIRIER	x
	M. Jean-Michel DUCLOS	x
ROUGE	Mme Isabelle MICHIAUX	x
	Mme Catherine LE HECHO	x
RUFFIGNE	Mme Anita BONNIER	x
	M. Daniel RABU	x
SAINTE AUBIN DES CHATEAUX	Mme Marie-Paule SECHET	x
	M. Jean-Michel CHEVALIER	x
SAINT JULIEN DE VOUVANTES		
SAINTE VINCENT DES LANDES	M. Alain RABU	x
	Mme Marie-Anne LAILLET	x
SION LES MINES	M. Bruno DEBRAY	x
	Mme Martine CHEVALIER	x
SOUDAN	M. Jean-Claude DESGUÉS	x
	Mme Nathalie PIGRÉE	x
SOULVACHE	M. Didier PAITIER	x
	M. Philippe DUGRAVOT	x

Secrétaire de Séance : Madame Lucie PAUL

Communes	Conseillers Communautaires	Prés.	Abs.	Exc.	Donne pouvoir à	Non de la personne
LA CHAPELLE GLAIN	M. Matthieu HAMARD	x				
	M. Alain HUNAULT	x				
	Mme Catherine CIRON	x				
	M. Georges-Henri NOMARI	x				
	Mme Jacqueline BOMBRAY	x				
	M. Rudy BOISSEAU	x				
	Mme Claudie SONNET	x				
CHATEAUBRIANT	M. Elias AMIOUNI	x				
	Mme Christine BOURDEL	x				
	M. Jean-Luc MARCOLLIER	x				
	Mme Simone GITEAU	x				
	M. Bernard GAUDIN	x				
	M. François-Xavier LE HECHO	x				
	M. Dominique DAVID	x				
DERVAL	Mme Jacqueline LEBLAY	x				
	M. Michel HORHANT	x				
	Mme Laurence LE BIHAN	x		p		M. Dominique DAVID
	Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET	x				
ERBRAY	M. Jean-Noëï BEAUDOIN	x				
	Mme Lucie PAUL	x				
FERCE	M. Alain LE TOLGUENEC	x				
	Mme Laurence LE BIHAN	x		p		M. Dominique DAVID
LE GRAND AUVERNE	M. Sébastien CROSQUARD	x				
ISSÉ	Mme Béatrice PERRISNARD	x				
	M. Sylvain HAMON	x				
JANS	Mme Marie-Irène BOUIN	x				
	M. Sylvain DESCARPENTRIES	x				
JUIGNÉ DES MOUTIERS	Mme Brigitte MAISON	x				

AR-Préfecture

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 28-06-2024
Publication le : 28-06-2024

Le Président,
Alain HUNAULT

