

Elaboration Dossier d'Approbation



1-1 Elaboration du POS approuvée le 25 mars 1988

1-2 Elaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024

Enquête publique 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 inclus

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

Le Maire :



LISTE DES PIECES

1 PIECES ADMINISTRATIVES

2 RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 1 : Etat initial et Justifications des choix retenus

Tome 2 - Evaluation environnementale

3 PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables

4 OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation

5 PLANS DE ZONAGE

6 REGLEMENT

7 ANNEXES

7A Annexes sanitaires

7B Servitudes d'utilité publique

7C Liste des emplacements réservés

7D Risques connus sur le territoire

7E Inventaire des zones humides et des cours d'eau

7F Inventaire bocager

7G Patrimoine Archéologique

7H Listes des plantes invasives et des espèces allergisantes

7i Règlement Lotissement

8 Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Commune de Guilliers
Département du Morbihan

Elaboration
Pièce n°1 : Pièces Administratives



1-1 Elaboration du POS approuvée le 25 mars 1988

1-2 Elaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024

Enquête publique 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 inclus

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

Le Maire :



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE GUILLIERS

SEANCE DU 3 MARS 2015

L'an deux mil quinze, le 3 mars, à 20 H 00, le Conseil Municipal de GUILLIERS, par convocation en date du 23 février 2015, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Michèle URIEN, Maire.

Nombre de
membres en :
Exercice : 15
Présents : 12
Votants : 14

<u>PRENOM</u>	<u>NOM</u>	<u>Fonction</u>	<u>Présent</u>	<u>Absent excusé ayant donné pouvoir à</u>	<u>Absent</u>	<u>Secrétaire de séance</u>
Michèle	URIEN	Maire	X			
Joël	LEMAZURIER	Adjoint	X			
Chantal	GOUELLEU	Adjoint		X Joël LEMAZURIER		
Samuel	SIMON	Adjoint	X			
Lydie	LE TURNIER	Adjoint	X			
Jacqueline	MASSIEU	C. délégué	X			
Sylvain	RENAULT	C. délégué	X			
Christiane	SILVESTRI	CM	X			
Jean-Jacques	HOSPOD	CM	X			X
Alain	PORCHERON	CM	X			
Nathalie	FEVRIER	CM		X Laurence HOUZE		
Laurence	HOUZE	CM	X			
David	GOURVENECH	CM	X			
Frédéric	TAILLARDAT	CM	X			
Magali	ARSEL	CM			X excusée	
TOTAL		15	12	2	1	

20150303DEL10

Objet : DELIBERATION PRESCRIVANT L'ELABORATION D'UN P.L.U. ET PRECISANT LES MODALITES DE CONCERTATION

Mme le Maire rappelle que le POS actuel a été approuvé le 25 mars 1988, modifié les 4 octobre 1991, 31 mai 2000 et 7 juin 2005. Elle présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune d'élaborer son plan local d'urbanisme, pour les raisons suivantes :

*la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué dite ALUR prévoit que les plans d'occupation des sols (POS) non transformés en plan local d'urbanisme (PLU) au 31 décembre 2015, deviennent caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU)

*il est nécessaire d'avoir un document d'urbanisme en adéquation avec les problématiques actuelles et avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration par le Pays de Ploërmel, Cœur de Bretagne

La transformation du POS en PLU est un gage de meilleure prise en compte du volet environnemental dans la politique locale d'aménagement et de planification : les PLU doivent se conformer aux lois n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

*considérant les actions précédemment réalisées au niveau de la Commune, à savoir :

- l'inventaire des zones humides validé par délibération en date du 20 mai 2008
- l'inventaire bocager validé par délibération en date du 25 février 2014
- le diagnostic renouvellement urbain réalisé par le Syndicat Mixte Pays de Ploërmel- Cœur de Bretagne le 7 octobre 2014

Ces éléments pouvant s'inscrire tout ou partie dans l'élaboration du nouveau PLU.

*il est nécessaire d'avoir une vision à long terme afin de préserver à la fois les possibilités de dynamique de l'habitat entraînant le développement économique et les activités de notre secteur rural en prenant en compte le volet environnemental.

Il y a donc lieu d'élaborer le plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux articles L 123.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Il convient par ailleurs, de préciser les modalités de concertation à mener avec la population conformément à l'article L 300.2 du code de l'urbanisme

Après en avoir délibéré, par 14 voix pour, le Conseil Municipal :

1. **PRESCRIT** l'élaboration du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal
2. **DECIDE** que la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées

Se fera par :

- L'exposition à la Mairie des documents graphiques présentant d'une part le diagnostic initial de la Commune, d'autre part, les enjeux et les objectifs en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement
 - L'organisation d'une réunion publique avec le bureau d'études chargé de l'étude (la date de la réunion publique sera communiquée ultérieurement par voie de presse)
 - La parution d'articles dans le bulletin municipal
3. **DECIDE** de rechercher un bureau d'études pour l'élaboration de son P.L.U. et donne tout pouvoir à Mme le Maire à cet effet.
 4. **DEMANDE** à Mme le Maire de procéder aux formalités prévues aux articles L 123.6 et suivants du code de l'urbanisme.
 5. **PREND NOTE** qu'en application de l'article L 123.6 du code de l'urbanisme, l'élaboration du document d'urbanisme donne certaines possibilités de surseoir à statuer sur les projets de constructions ou d'opérations qui pourraient compromettre les changements envisagés sur le P.L.U
 6. **SOLLICITE** de l'Etat conformément au décret n° 83.1122 du 22 décembre 1983 qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du PLU.

7. **DIT QUE** les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la l'élaboration du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré (article 202)

Conformément aux articles L 123.6 à L 123.8 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet du Morbihan,
- aux présidents du conseil régional et du conseil général,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture
- aux maires des communes limitrophes (si celles-ci ne sont pas incluses dans un SCOT),
- aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma),
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre,

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire,



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

056-215600800-20150303-20150303DEL10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/03/2015

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE GUILLIERS**SEANCE DU 24 MAI 2016**

L'an deux mil seize, le 24 mai, à 20 H 00, le Conseil Municipal de GUILLIERS, par convocation en date du 17 mai 2016 s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Michèle URIEN, Maire.

Nombre de
membres en :
Exercice : 15
Présents : 11
Votants : 13

<u>PRENOM</u>	<u>NOM</u>	<u>Fonction</u>	<u>Présent</u>	<u>Absent excusé ayant donné pouvoir à</u>	<u>Absent</u>	<u>Secrétaire de séance</u>
Michèle	URIEN	Maire	X			
Joël	LEMAZURIER	Adjoint	X			
Chantal	GOUELLEU	Adjoint	X			
Samuel	SIMON	Adjoint	X			
Lydie	LE TURNIER	Adjoint	X			
Jacqueline	MASSIEU	C. délégué	X			
Sylvain	RENAULT	C. délégué		X Laurence HOUZE		
Christiane	SILVESTRI	CM	X			
Jean-Jacques	HOSPOD	CM	X			
Alain	PORCHERON	CM			X	
Nathalie	FEVRIER	CM	X			
Laurence	HOUZE	CM	X			
David	GOURVENE	CM			X excusé	
Frédéric	TAILLARDAT	CM		X Chantal GOUELLEU		
Magali	ARSEL	CM	X			
TOTAL		15	11	2	2	

20160524DEL4

Objet : Modernisation du contenu du PLU (plan local d'urbanisme)

- Ordonnance du 23 septembre 2015 et Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du code de l'urbanisme

Madame le Maire expose les faits suivants :

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

L'article 12 dudit décret comporte des dispositions transitoires.

En ce qui concerne le plan local d'urbanisme (PLU), il est prévu que les dispositions anciennes du code de l'urbanisme, régissant les documents (articles R 123-1 à R 123-+14) restent applicables aux plans dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016.

L'article 12 dudit décret prévoit toutefois que, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L 123-13 en vigueur avant le 31 décembre

2015, le Conseil Municipal peut décider que sera applicable au document, l'ensemble des articles R 151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016, **par une délibération expresse** qui intervient, au plus tard, lorsque le projet est arrêté.

Le PLU n'étant pas arrêté à ce jour, il s'avère opportun d'intégrer les dispositions nouvelles, entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Au terme de cet exposé et à l'issue d'un examen au sein de l'assemblée communale, le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 13 voix pour, des suffrages exprimés :

OPTE pour la présente proposition,

DECIDE, par conséquent, que sera applicable au document d'urbanisme, en cours d'élaboration, l'ensemble des articles R 151-1 à 151-55 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur du 1^{er} janvier 2016.

Cette orientation porte aussi bien sur la forme (structure du règlement) que sur le fond (objectifs poursuivis).

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

The image shows a handwritten signature in black ink to the left of a circular official stamp. The stamp features a central coat of arms with a castle and a cross. The text around the stamp reads "MAIRIE DE GUILIERS" at the top and "(Morbihan)" at the bottom. There are two stars on either side of the coat of arms. The number "95" is visible on the left side of the stamp.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE GUILLIERS

SEANCE DU 7 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix sept, le 7 novembre, à 19 H 00, le Conseil Municipal de GUILLIERS, par convocation en date du 31 octobre s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Michèle URIEN, Maire.

Nombre de
membres en :
Exercice : 15
Présents : 12
Votants : 14

PRENOM	NOM	Fonction	Présent	Absent excusé ayant donné pouvoir à	Absent	Secrétaire de séance
Michèle	URIEN	Maire	X			
Joël	LEMAZURIER	Adjoint	X			
Chantal	GOUELLEU	Adjoint		X Michèle URIEN		
Samuel	SIMON	Adjoint	X			
Lydie	LE TURNIER	Adjoint	X			
Jacqueline	MASSIEU	C. délégué	X			
Sylvain	RENAULT	C. délégué	X			
Christiane	SILVESTRI	CM		X N.FEVRIER		
Jean-Jacques	HOSPOD	CM	X			
Alain	PORCHERON	CM			X	
Nathalie	FEVRIER	CM	X			X
Laurence	HOUBE	CM	X			
David	GOURVENE	CM	X			
Frédéric	TAILLARDAT	CM	X			
Magali	ARSEL	CM	X			
TOTAL		15	12	2	1	

20171107DEL1

Objet : **Plan local d'urbanisme : Débat sur les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durables de la commune**

Article L 153-12 du Code de l'Urbanisme

Madame le Maire rappelle que par délibération en date du 3 mars 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU et par délibération en date du 24 mai 2016, a décidé que sera applicable au document d'urbanisme, en cours d'élaboration, l'ensemble des articles R 151-1 à 151-55 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur du 1^{er} janvier 2016

Elle rappelle que la loi « solidarité et renouvellement urbain » a prévu, qu'à l'occasion de l'établissement des plans locaux d'urbanisme, le projet de P.A.D.D. fasse l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal pour permettre à chaque Conseiller Municipal d'être informé, de pouvoir s'exprimer et par-là même d'enrichir et de faire évoluer le document.

Le débat ne fait pas l'objet d'un vote, conformément aux dispositions de l'article L 153-123 du code de l'urbanisme mais un compte rendu en sera annexé au cahier des délibérations.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que les PLU «comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)».

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (article L 151-5 du code de l'urbanisme) :

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 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'EPCI ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD fixe les grandes lignes directrices d'aménagement et de développement pour les 10 prochaines années. Ce document sera complété par des Orientations d'aménagement et de programmation qui seront là pour préciser, sur certains secteurs, les orientations du développement de GUILLIERS.

Conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme

Mme DEROUINEAU, du cabinet d'études URBA OUEST expose alors le projet de PADD avec les orientations générales du projet visant à maintenir la dynamique communale, tout en préservant son caractère rural, son cadre de vie et son environnement.

Le PLU vise à :

- recentrer l'accueil de nouveaux habitants en centre-bourg en valorisant notamment les espaces encore non urbanisés compris dans l'enveloppe urbaine.
- assurer le maintien de la dynamique économique du territoire
- maintenir une offre d'équipements en adéquation avec les besoins de la population
- sécuriser les déplacements, développer l'offre en déplacements non motorisés dans le bourg
- maintenir la richesse écologique et patrimoniale du territoire, préserver le cadre de vie,
- préserver les ressources : limiter l'étalement urbain/modérer la consommation de l'espace/protéger les ressources
- prendre en compte les risques et sources de nuisances connus.

Après cet exposé, Madame le Maire déclare le débat ouvert.

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD. Il n'y a pas eu d'opposition spécifique.

Un débat s'est engagé concernant le type de commerces à autoriser dans la zone d'activités de la Croix Bily pour éviter de porter atteinte à la dynamique commerciale du centre-bourg. La Commune effectue actuellement des travaux d'aménagement du centre bourg par la desserte de tous les réseaux enterrés, la réalisation de trottoirs et cheminement avec le respect des normes PMR en vue de maintenir les commerces de proximité.

Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil municipal.

La délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire,



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE GUILLIERS

SEANCE DU 10 DECEMBRE 2019

L'an deux mil dix-neuf, le 10 décembre, à 20 H 00, le Conseil Municipal de GUILLIERS, par convocation en date du 3 décembre, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Michèle URIEN, Maire.

Nombre de
membres en :
Exercice : 12
Présents : 10
Votants : 12

<u>PRENOM</u>	<u>NOM</u>	<u>Fonction</u>	<u>Présent</u>	<u>Absent excusé ayant donné pouvoir à</u>	<u>Absent</u>	<u>Secrétaire de séance</u>
Michèle	URIEN	Maire	X			
Joël	LEMAZURIER	Adjoint	X			
Samuel	SIMON	Adjoint		X J. LEMAZURIER		
Lydie	LE TURNIER	Adjoint	X			
Jacqueline	MASSIEU	C. délégué	X			
Sylvain	RENAULT	C. délégué		X J.J. HOSPOD		
Christiane	SILVESTRI	CM	X			
Jean-Jacques	HOSPOD	CM	X			
Nathalie	FEVRIER	CM	X			
Laurence	MEYER	CM	X			
David	GOURVENEK	CM	X			X
Magali	ARSEL	CM	X			
TOTAL		12	10	2		

20191210DEL1

PLU : bilan de la concertation

La délibération en date du 3 mars 2015 prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation : exposition à la Mairie des documents graphiques présentant d'une part le diagnostic initial de la commune, d'autre part, les enjeux et les objectifs en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement

-l'organisation d'une réunion publique avec le bureau d'études chargé de l'étude

-la parution d'articles dans le bulletin municipal.

Mme le Maire donne la mise en œuvre de la concertation :

La délibération relative à la prescription du PLU N° 20150303DEL10 a été transmise au contrôle de la légalité le 11 mars 2015 et affichée en Mairie le 11 mars 2015.

La délibération portant sur la modernisation du contenu du PLU N° 20160524DEL4 a été transmise au contrôle de la légalité le 26 mai 2016, affichée le 27 mai 2016.

La délibération N° 20171107DEL1 relative au débat sur les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durables de la Commune a été transmise au contrôle de la légalité le 20 novembre 2017 et affichée en Mairie le 21 novembre 2017

Une communication régulière dans les « flashs d'information » distribués dans chaque boîte aux lettres des habitants de la Commune et transmis aux journaux locaux a été faite depuis avril 2015, ainsi que dans les panneaux extérieurs d'information .

Des échanges avec la population ont eu lieu par le biais d'une réunion le 8 septembre 2015 avec les agriculteurs, 2 réunions publiques les 9 mars 2017 et 2 octobre 2018.

Une commission communale composée de 9 membres du Conseil Municipal a participé à 15 réunions de travail sur le PLU.

Des échanges avec les services associés et consultés ont eu lieu les 24 janvier 2017 et 12 juin 2018.

Après délibération, par 12 voix pour,

Le Conseil Municipal estimant que la concertation avec la population et les services associés s'est déroulée sous des formes variées, des échanges ayant eu lieu avec l'ensemble de la population et sur des thématiques variées, la concertation ayant permis d'informer, d'impliquer largement le public et de faire réagir toutes les personnes intéressées et concernées par le projet,

-confirme que la concertation relative au projet de PLU s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 3 mars 2015.

Une fiche « bilan de la concertation » annexée à la présente délibération fait état de la bonne tenue et du bon déroulement de l'ensemble des prescriptions.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire,



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE GUILLIERS

SEANCE DU 10 DECEMBRE 2019

L'an deux mil dix-neuf, le 10 décembre, à 20 H 00, le Conseil Municipal de GUILLIERS, par convocation en date du 3 décembre, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Michèle URIEN, Maire.

Nombre de
membres en :
Exercice : 12
Présents : 10
Votants : 12

<u>PRENOM</u>	<u>NOM</u>	<u>Fonction</u>	<u>Présent</u>	<u>Absent excusé ayant donné pouvoir à</u>	<u>Absent</u>	<u>Secrétaire de séance</u>
Michèle	URIEN	Maire	X			
Joël	LEMAZURIER	Adjoint	X			
Samuel	SIMON	Adjoint		X J. LEMAZURIER		
Lydie	LE TURNIER	Adjoint	X			
Jacqueline	MASSIEU	C. délégué	X			
Sylvain	RENAULT	C. délégué		X J.J. HOSPOD		
Christiane	SILVESTRI	CM	X			
Jean-Jacques	HOSPOD	CM	X			
Nathalie	FEVRIER	CM	X			
Laurence	MEYER	CM	X			
David	GOURVENEK	CM	X			X
Magali	ARSEL	CM	X			
TOTAL		12	10	2		

20191210DEL2

ARRET DU PLU

Madame le Maire rappelle les conditions dans lesquelles le projet de plan local d'urbanisme a été établi, à quelle étape de la procédure il se situe et le présente au conseil municipal.

Le Conseil Municipal,

VU la délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme et précisant les modalités de concertation,

VU le compte-rendu du débat en date du 7 novembre 2017 qui a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales d'aménagement et de développement conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme,

VU le bilan de la concertation (L 300-2 du code de l'urbanisme) – délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2019

CONSIDERANT que le projet de plan local d'urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux organismes qui en ont fait la demande.

Après en avoir délibéré,

ARRETE le projet de plan local d'urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente.

PRECISE que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques associées
- aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui en ont fait la demande (Néant-sur-Yvel, Mohon),
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article **L 153-16** du code de l'urbanisme,
- à l'autorité compétente en matière d'environnement

Conformément à l'article R 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire,



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18/07/2022

Référence
20220712

Objet de la délibération
Plan Local d'Urbanisme : débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
13	10	13

Date de la convocation
11/07/2022

Date d'affichage
11/07/2022

Vote
A l'unanimité
Pour : 13
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt
en PREFECTURE
Le : 21/07/2022

Et

Publication ou notification du :

L' an 2022 et le 18 Juillet à 19 heures , le Conseil Municipal de la commune de GUILLIERS, régulièrement convoqué, s' est réuni au nombre prescrit par la loi, Mairie de GUILLIERS, sous la présidence de M. LEMAZURIER Joël, Maire

Présents : M. LEMAZURIER Joël, Maire, Mmes : ARSEL Magali, CERVEAUX Claudine, LE TURNIER Lydie, SILVESTRI Christiane, MM : CARRET Julien, DUBOIS Bruno, GOURVENEC David, SIMON Samuel, WILLIAMS David

Excusés ayant donné procuration : Mme MEYER Laurence à Mme SILVESTRI Christiane, MM : CATHERINET David à M. LEMAZURIER Joël, HOSPOD Jean-Jacques à M. DUBOIS Bruno.

A été nommé secrétaire : M. CARRET Julien.

Objet de la délibération : Plan Local d'Urbanisme : débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 3 mars 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU et par délibération en date du 24 mai 2016, a décidé que sera applicable au document d'urbanisme, en cours d'élaboration, l'ensemble des articles R 151-1 à 151-55 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur du 1^{er} janvier 2016.

Il rappelle que la loi « solidarité et renouvellement urbain » a prévu, qu'à l'occasion de l'établissement des plans locaux d'urbanisme, le projet de P.A.D.D. fasse l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal pour permettre à chaque Conseiller Municipal d'être informé, de pouvoir s'exprimer et par-là même d'enrichir et de faire évoluer le document.

Le débat ne fait pas l'objet d'un vote, conformément aux dispositions de l'article L 153-123 du code de l'urbanisme mais un compte rendu en sera annexé au cahier des délibérations.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que les PLU «comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)».

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (article L 151-5 du code de l'urbanisme) :

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'EPCI ou de la commune.



Il fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace contre l'étalement urbain.

Le PADD fixe les grandes lignes directrices d'aménagement et de développement pour les 10 prochaines années. Ce document sera complété par des Orientations d'aménagement et de programmation qui seront là pour préciser, sur certains secteurs, les orientations du développement de GUILLIERS.

Conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme

Un premier débat a eu lieu en Conseil Municipal, lors de sa séance du 7 novembre 2017 et a donné lieu à la délibération n°20171107DEL1.

Suite à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme, ce dernier a été transmis pour avis à la DDTM 56 / Préfecture, MRAE, CDPENAF (STECAL), Chambre d'Agriculture, Ploërmel Communauté, DRAC, RTE et au Pays de Ploërmel.

Plusieurs avis ont été rendus défavorables au projet, en raisons notamment d'un potentiel foncier jugé surdimensionné par rapport aux besoins réels de la commune, des projections démographiques trop conséquentes, une consommation d'espace plus importante que celle enregistrée sur les 10 dernières années menant à une incompatibilité du projet avec le SCOT.

Aussi, par délibération n°20200831DEL10 en date du 31/08/2020, le Conseil Municipal a décidé de tenir compte des avis émis par les différents organismes interrogés et a retravaillé le projet de PLU ainsi que les orientations générales du PADD.

Monsieur le Maire souligne que Mme DEROUINEAU, du cabinet d'études URBA OUEST a exposé le nouveau projet de PADD en commission « PLU » et en réunion Personnes Publiques Associées et Consultées le 29 juin 2021. Elle a présenté les éléments du projet de PADD modifiés, et notamment les objectifs démographiques et d'accueils de logements.

Monsieur le Maire expose alors le projet de PADD aux membres du Conseil Municipal, qui ont tous reçu ce document en même temps que la convocation.

Les orientations générales du projet visent à maintenir la dynamique communale, tout en préservant son caractère rural, son cadre de vie et son environnement.

Le PLU vise à :

- Recentrer l'accueil de nouveaux logements et donc des nouveaux habitants en centre bourg en valorisant au maximum les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine formée par ce dernier.
- Programmer la création, la valorisation d'une soixantaine de logements d'ici les 10 prochaines années de manière à retrouver une dynamique démographique positive,
- Geler 2 sites urbanisés qui pourraient potentiellement faire l'objet de projet de renouvellement urbain pour mieux maîtriser leur devenir et valoriser leur potentiel à terme,
- Assurer le maintien de la dynamique économique du territoire,
- Maintenir une offre d'équipements en adéquation avec les besoins de la population,



- Sécuriser les déplacements / développer motorisés en centre bourg,
- Maintenir la richesse écologique et patrimoniale du territoire / préserver le cadre de vie / préserver les ressources,
- Prendre en compte les risques et sources de nuisances connus de manière à éviter d'accroître les biens et les personnes exposées.

Monsieur le Maire souligne également que divers échanges ont eu lieu entre les services de la DDTM et Ploërmel Communauté, compétent en matière d'assainissement, et en donne lecture aux membres du Conseil.

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD. Il n'y a pas eu d'opposition spécifique.

Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil municipal.

La délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et une publication sur son site internet.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :
En mairie, le 21/07/2022
Le Maire
Joël LEMAZURIER

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 13/04/2023

Référence
20230412

Objet de la délibération
Plan Local d'Urbanisme : débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
13	10	12

Date de la convocation
07/04/2023

Date d'affichage
07/04/2023

Vote
A l'unanimité
Pour : 12
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt
en PREFECTURE
Le : 14/04/2023

Et

Publication ou notification du :

L' an 2023 et le 13 Avril à 19 heures , le Conseil Municipal de la commune de GUILLIERS, régulièrement convoqué, s' est réuni au nombre prescrit par la loi, Mairie de GUILLIERS, sous la présidence de M. LEMAZURIER Joël, Maire

Présents : M. LEMAZURIER Joël, Maire, Mmes : ARSEL Magali, CERVEAUX Claudine, LE TURNIER Lydie, SILVESTRI Christiane, MM : CATHERINET David, DUBOIS Bruno, GOURVENEC David, SIMON Samuel, WILLIAMS David

Excusés avant donné procuration : Mme MEYER Laurence à M. LEMAZURIER Joël, M. CARRET Julien à Mme LE TURNIER Lydie
Excusé(s) : M. HOSPOD Jean-Jacques.

A été nommé secrétaire : M. CATHERINET David.

Objet de la délibération : Plan Local d'Urbanisme : débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 3 mars 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU et par délibération en date du 24 mai 2016, a décidé que sera applicable au document d'urbanisme, en cours d'élaboration, l'ensemble des articles R 151-1 à 151-55 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur du 1^{er} janvier 2016.

Il rappelle que la loi « solidarité et renouvellement urbain » a prévu, qu'à l'occasion de l'établissement des plans locaux d'urbanisme, le projet de P.A.D.D. fasse l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal pour permettre à chaque Conseiller Municipal d'être informé, de pouvoir s'exprimer et par-là même d'enrichir et de faire évoluer le document.

Le débat ne fait pas l'objet d'un vote, conformément aux dispositions de l'article L 153-123 du code de l'urbanisme mais un compte rendu en sera annexé au cahier des délibérations.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que les PLU «comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)».

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (article L 151-5 du code de l'urbanisme) :

- 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,

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 056-215600800-20230413-20230412-DE

- 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'EPCI ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD fixe les grandes lignes directrices d'aménagement et de développement pour les 10 prochaines années. Ce document sera complété par des Orientations d'aménagement et de programmation qui seront là pour préciser, sur certains secteurs, les orientations du développement de GUILLIERS.

Conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme

Un premier débat a eu lieu en Conseil Municipal, lors de sa séance du 7 novembre 2017 et a donné lieu à la délibération n°20171107DEL1.

Suite à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme, ce dernier a été transmis pour avis à la DDTM 56 / Préfecture, MRAE, CDPENAF (STECAL), Chambre d'Agriculture, Ploërmel Communauté, DRAC, RTE et au Pays de Ploërmel.

Plusieurs avis ont été rendus défavorables au projet, en raisons notamment d'un potentiel foncier jugé surdimensionné par rapport aux besoins réels de la commune, des projections démographiques trop conséquentes, une consommation d'espace plus importante que celle enregistrée sur les 10 dernières années menant à une incompatibilité du projet avec le SCOT.

Aussi, par délibération n°20200831DEL10 en date du 31/08/2020, le Conseil Municipal a décidé de tenir compte des avis émis par les différents organismes interrogés et a retravaillé le projet de PLU ainsi que les orientations générales du PADD.

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 3 mars 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU et par délibération en date du 24 mai 2016, a décidé que sera applicable au document d'urbanisme, en cours d'élaboration, l'ensemble des articles R 151-1 à 151-55 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur du 1^{er} janvier 2016.

Il rappelle que la loi « solidarité et renouvellement urbain » a prévu, qu'à l'occasion de l'établissement des plans locaux d'urbanisme, le projet de P.A.D.D. fasse l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal pour permettre à chaque Conseiller Municipal d'être informé, de pouvoir s'exprimer et par-là même d'enrichir et de faire évoluer le document.

Le débat ne fait pas l'objet d'un vote, conformément aux dispositions de l'article L 153-123 du code de l'urbanisme mais un compte rendu en sera annexé au cahier des délibérations.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 056-215600800-20230413-20230412-DE

notamment que les PLU «comportent un ~~Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)~~».

Le projet d'aménagement et de développement durables définit (article L 151-5 du code de l'urbanisme) :

- 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,
- 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'EPCI ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD fixe les grandes lignes directrices d'aménagement et de développement pour les 10 prochaines années. Ce document sera complété par des Orientations d'aménagement et de programmation qui seront là pour préciser, sur certains secteurs, les orientations du développement de GUILLIERS.

Conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme

Un premier débat a eu lieu en Conseil Municipal, lors de sa séance du 7 novembre 2017 et a donné lieu à la délibération n°20171107DEL1.

Suite à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme, ce dernier a été transmis pour avis à la DDTM 56 / Préfecture, MRAE, CDPENAF (STECAL), Chambre d'Agriculture, Ploërmel Communauté, DRAC, RTE et au Pays de Ploërmel.

Plusieurs avis ont été rendus défavorables au projet, en raisons notamment d'un potentiel foncier jugé surdimensionné par rapport aux besoins réels de la commune, des projections démographiques trop conséquentes, une consommation d'espace plus importante que celle enregistrée sur les 10 dernières années menant à une incompatibilité du projet avec le SCOT.

Aussi, par délibération n°20200831DEL10 en date du 31/08/2020, le Conseil Municipal a décidé de tenir compte des avis émis par les différents organismes interrogés et a retravaillé le projet de PLU ainsi que les orientations générales du PADD.

Monsieur le Maire rappelle que le cabinet d'études URBA QUEST a exposé le nouveau projet de PADD en commission « PLU » et en réunion Personnes Publiques Associées et Consultées le 29 juin 2021.

Diverses remarques ont été apportées au niveau de ce PADD par les PPA, notamment en termes de capacité de la station d'épuration de Guilliers. De nouvelles études ont été réalisées et le Conseil Municipal en a débattu lors de sa

séance du 18/07/2022.

Toutefois, afin de recueillir l'aval du plus grand nombre, une nouvelle réunion des PPA s'est tenue le 8/02/2023. Le Cabinet d'études URBA OUEST a tenu compte des remarques formulées et la commission « Plan Local d'Urbanisme » a acté les nouvelles orientations de ce futur Document d'urbanisme.

Monsieur le Maire expose alors le projet de PADD aux membres du Conseil Municipal qui ont tous reçu ce document en même temps que la convocation. Les orientations générales du projet visent à maintenir la dynamique communale, tout en préservant son caractère rural, son cadre de vie et son environnement.

Le PLU vise à :

- Recentrer l'accueil de nouveaux logements et donc des nouveaux habitants en centre bourg en valorisant au maximum les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine formée par ce dernier.
- Programmer la création, la valorisation d'une soixantaine de logements d'ici les 10 prochaines années de manière à retrouver une dynamique démographique positive,
- Geler 2 sites urbanisés qui pourraient potentiellement faire l'objet de projet de renouvellement urbain pour mieux maîtriser leur devenir et valoriser leur potentiel à terme,
- Assurer le maintien de la dynamique économique du territoire,
- Maintenir une offre d'équipements en adéquation avec les besoins de la population,
- Sécuriser les déplacements / développer l'offre en déplacements non motorisés en centre bourg,
- Maintenir la richesse écologique et patrimoniale du territoire / préserver le cadre de vie / préserver les ressources,
- Prendre en compte les risques et sources de nuisances connus de manière à éviter d'accroître les biens et les personnes exposées.

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert.

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD. Il n'y a pas eu d'opposition spécifique.

Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil municipal.

La délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et une publication sur son site internet.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :
En mairie, le 14/04/2023
Le Maire
Joël LEMAZURIER



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 05/02/2024

Référence
20240206

Objet de la délibération
Bilan de concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
13	8	12

Date de la convocation
30/01/2024

Date d'affichage
30/01/2024

Vote
A l'unanimité
Pour : 12
Contre : 0
Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE
Le : 19/02/2024

Et

Publication ou notification du :

L' an 2024 et le 5 Février à 19 heures , le Conseil Municipal de la commune de GUILLIERS, régulièrement convoqué, s' est réuni au nombre prescrit par la loi, Mairie de GUILLIERS, sous la présidence de M. LEMAZURIER Joël, Maire

Présents : M. LEMAZURIER Joël, Maire, Mmes : ARSEL Magali, CERVEAUX Claudine, LE TURNIER Lydie, MM : CATHERINET David, DUBOIS Bruno, HOSPOD Jean-Jacques, SIMON Samuel

Excusés ayant donné procuration : Mmes : MEYER Laurence à Mme CERVEAUX Claudine, SILVESTRI Christiane à M. DUBOIS Bruno, MM : GOURVENEC David à M. SIMON Samuel, WILLIAMS David à M. LEMAZURIER Joël

Excusé(s) : M. CARRET Julien.

A été nommée secrétaire : Mme ARSEL Magali.

Objet de la délibération : **Bilan de concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme.**

Le 3 mars 2015, le Conseil Municipal a prescrit par délibération l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définit dans ce cadre les modalités de concertation préalable avec la population.

Lors de ses séances des 7 novembre 2017, 18 juillet 2022 et 13 avril 2023 le Conseil Municipal a par ailleurs débattu sur les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), à savoir :

- **AXE 1 : Recentrer l'accueil des nouveaux logements et donc des nouveaux habitants en centre-bourg / valoriser au maximum les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine formée par ce dernier**
- Une volonté de recentrage des projets en centre-bourg de manière à maintenir sa dynamique
- D'importantes possibilités de densification au niveau du centre-bourg difficiles à mobiliser
- Limiter le mitage de l'espace rural / privilégier la réhabilitation, le changement de destination et l'évolution des logements existants
- **AXE 2 : Programmer la création et / ou la valorisation d'une cinquantaine de logements d'ici les 10 prochaines années de manière à essayer de retrouver une dynamique démographique positive**

Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

Publié le

ID : 056-215600800-20240205-20240206-DE



- Valoriser le potentiel de densification du bourg : une priorité
- Un secteur de développement entre les rues de la Hache et de Perhan
- Des choix de développement qui visent à répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce tout au long du parcours résidentiel
- Un projet qui doit permettre à la commune de retrouver sa dynamique démographique

- **AXE 3 : Assurer la dynamique économique**
 - Préserver l'activité économique majeure du territoire : l'agriculture
 - Préserver l'offre commerciale et de services de proximité
 - La zone économique
 - Prendre en compte les besoins des différentes activités présentes sur le territoire communal
 - Des enjeux touristiques / de loisirs aux abords du Plan d'Eau de Château Trô

- **AXE 4 : Maintenir une offre d'équipements en adéquation avec les besoins de la population**
 - Le site de traitement des eaux usées
 - Valoriser le site de l'ancienne supérette pour le transformer en restaurant scolaire
 - Prévoir des possibilités d'évolutions du site de la déchetterie
 - Laisser des possibilités d'évolution pour la Maison Familiale Rurale
 - Favoriser l'accès aux moyens de communication numériques
 - Les réseaux d'énergie

- **AXE 5 : Transports et déplacements**
 - Le développement des liaisons non motorisées au sein du centre bourg

- **AXE 6 : Les choix de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi des continuités écologiques**
 - Préserver les réservoirs de biodiversités
 - Protéger la Trame bleue
 - Protéger la Trame verte
 - Préserver les continuités écologiques
 - Protéger les paysages
 - Protéger les espaces agricoles
 - Protéger le patrimoine bâti
 - Le patrimoine archéologique

- **AXE 7 : Préserver les ressources**
 - Aller dans le sens d'une réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables
 - Protéger les espaces agricoles et naturels : limiter les phénomènes

Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

Publié le

ID : 056-215600800-20240205-20240206-DE

d'étalement urbain

- Protéger les espaces agricoles et naturels : des objectifs de modération de la consommation d'espace
- Préserver la qualité de l'eau

- **AXE 8 : Prendre en compte les risques et « nuisances » connus**

- Aller dans le sens d'une réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables
- Protéger les espaces agricoles et naturels : limiter les phénomènes d'étalement urbain
- Protéger les espaces agricoles et naturels : des objectifs de modération de la consommation d'espace
- Préserver la qualité de l'eau

Après plus de huit années d'études, le projet de Plan Local d'Urbanisme est aujourd'hui prêt à être arrêté par le Conseil Municipal.

Une fois arrêté, le projet sera transmis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux personnes publiques consultées qui en ont fait la demande.

Ces personnes publiques donnent un avis sur ce projet dans les limites de leurs compétences propres au plus tard 3 mois après réception du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables.

A l'issue de cette période de consultation, le projet sera soumis à enquête publique.

Cette enquête, d'une durée de 1 mois, permet au public de donner un avis sur le projet de PLU.

Le Maire, autorité compétente en matière d'enquête publique, saisira le Président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

Celui-ci assurera en mairie des permanences durant l'enquête, permettant ainsi au public d'obtenir notamment des réponses aux questions qu'il se pose.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le Maire et sera transmis au commissaire enquêteur qui formulera son avis et ses conclusions motivées dans le délai d'1 mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport du commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public en mairie pendant 1 an. Toute personne intéressée pourra en

Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

Publié le

ID : 056-215600800-20240205-20240206-DE



obtenir communication.

Après enquête publique, le projet de PLU pourra éventuellement faire l'objet de modifications avant d'être approuvé définitivement par le Conseil Municipal en septembre 2024.

Il est par conséquent proposé au Conseil Municipal de tirer le bilan de la concertation (cf. document joint, annexe de la délibération) et d'arrêter le projet de PLU.

Ceci étant exposé :

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.103-6, R.151-1 et suivants, et R.153-3,

VU le compte-rendu du débat en date du 7 novembre 2017 qui a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales d'aménagement et de développement conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme,

VU le bilan de la première concertation (L 300-2 du code de l'urbanisme) – délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2019

VU la délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2019 prescrivant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme,

VU les avis défavorables de différentes Personnes Publiques Associées concernant le premier projet de Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal en date du 31 août 2021 prescrivant la poursuite de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme avec reprise des points ayant reçus des avis négatifs,

VU les délibérations du conseil municipal en date des 18 juillet 2022 et 13 avril 2023 constatant la tenue de débats au sein de cette instance, sur les orientations générales d'aménagement et de développement conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), le règlement et ses documents graphiques, ainsi que les annexes,

Vu le bilan de la dernière concertation (L 300-2 du code de l'urbanisme) du 1^{er} au 31 janvier 2024 – délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024,

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis

Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

Publié le



ID : 056-215600800-20240205-20240206-DE

aux personnes publiques associées à cette élaboration et aux personnes publiques qui ont demandé à être consultées ou directement intéressées,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

ARRÊTE le projet de plan local d'urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente.

PRÉCISE que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques associées
- aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui en ont fait la demande (Néant-sur-Yvel, Mohon),
- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article **L 153-16** du code de l'urbanisme,
- à l'autorité compétente en matière d'environnement

Conformément à l'article R 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Le dossier de plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale compétente et / ou d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Rennes, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 20/02/2024

Reçu en préfecture le 20/02/2024

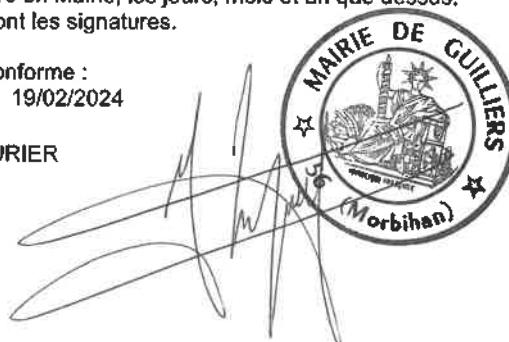
Publié le

ID : 056-215600800-20240205-20240206-DE



Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :
En mairie, le 19/02/2024
Le Maire
Joël LEMAZURIER



Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME de Guilliers

Bilan de la concertation

1 - Les modalités de la concertation :

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du conseil municipal du 3 mars 2015, comme suit :

- l'exposition à la mairie des documents graphiques présentant d'une part le diagnostic initial de la commune, d'autres part les enjeux et les objectifs en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement,
- l'organisation d'une réunion publique avec le bureau d'études chargé de l'étude (la date de la réunion publique sera communiquée ultérieurement par voie de presse),
- la parution d'articles dans le bulletin municipal.

2 - La mise en œuvre de la concertation :

Une information continue ...	
Publicités légales	- La délibération relative à la prescription d'un Plan Local d'urbanisme : - délibération du 3 MARS 2015 N°20150303DEL10 - affichée le 11 MARS 2015 - transmis au contrôle de légalité le 10 MARS 2015 - la délibération relative à la modernisation du PLU - délibération du 24 mai 2016 N°20160524DEL1 - affichée le 26 mai 2016 -transmise au contrôle de la légalité le 26 mai 2016 - La délibération concernant le débat du PADD : - délibération du 7 NOVEMBRE 2017 N°20171107DEL1 - affichée le 21 NOVEMBRE 2017 - transmis au contrôle de légalité le 20 NOVEMBRE 2017 - La délibération concernant le bilan de la 1ère concertation du Plan Local d' Urbanisme : - délibération du 10 DECEMBRE 2019 N°20191210DEL1 - Affichée le 20 DECEMBRE 2019 - transmis au contrôle de légalité le 20 DECEMBRE 2019 - La délibération concernant l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme : - délibération du 10 DECEMBRE 2019 N°20191210DEL2 - Affichée le 20 DECEMBRE 2019 - transmis au contrôle de légalité le 19 DECEMBRE 2019

	- La délibération concernant la poursuite de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme : - délibération du 31 AOÛT 2021 N°20200831DEL10 - Affichée le 29 SEPTEMBRE 2021 - transmis au contrôle de légalité le 23 SEPTEMBRE 2021 - La délibération concernant le débat du PADD : - délibération du 18 JUILLET 2022 N°20220712 - Affichée le 21 JUILLET 2022 - transmis au contrôle de légalité le 21 JUILLET 2022 - La délibération concernant le débat du PADD : - délibération du 13 AVRIL 2023 N°20230412 - Affichée le 14 AVRIL 2023 - transmis au contrôle de légalité le 14 AVRIL 2023
Bulletin mensuel d'informations de la Commune copie des articles jointe ce bulletin mensuel est affiché au public dans le panneau d'information (près de la Poste)	Articles : avril 2015 (démarrage du PLU), mai 2016 – juin 2016-juillet, août 2016- octobre 2016- décembre 2016 (phase d'élaboration du PLU), avril 2017 (réunion publique du 9 mars 2017)- décembre 2017 (PADD)- Janvier 2018 – février 2018 (PADD) – septembre 2018 (réunion publique du 2 octobre 2018)- avril 2019 (avancement du PLU) – janvier 2023 (concertation de la population du 1 ^{er} au 31 janvier 2024)
Articles de presse copie des articles jointe	Avant ou suite aux 2 réunions publiques des articles de presse ont été diffusés : - ouest France du 3 mars 2017 - l'hebdomadaire du 3 mars 2017 - ouest France du 14 mars 2017 - ouest France, le Ploërmelais, l'hebdomadaire du 28 septembre 2018
Site internet de la commune	Publication des procès-verbaux des Conseils Municipaux et listes des délibérations
Page Facebook de la commune	Rappel de publication des Flashs sur le site internet de la collectivité – article Flash janvier 2024

Des échanges avec la population ...

Exposition permanente <i>A chaque réunion publique, les élus et le Bureau d'études ont rappelé que les documents produits étaient mis à la disposition du public en mairie avec la possibilité de solliciter la commune par courrier ou via le cahier ouvert dès le lancement de la procédure PLU.</i>	Plusieurs documents (Diagnostic communal, Projets de PADD, Projets de zonage, OAP, règlement, ...) ont été mis à disposition en mairie pendant toute la phase d'élaboration du projet de PLU. Un cahier- registre a été mis à la disposition des personnes souhaitant faire part de leur avis sur le projet de PLU dans la salle dite « cadastre » de la Mairie. Un panneau d'information a été mis dans le hall d'accueil de la Mairie Cette information a été relayée par le bulletin d'information mensuel de décembre 2017-janvier 2018 – février 2018 – janvier 2024 + affichage extérieur dans le panneau d'informations près de la Poste
--	--

Recueil des remarques	Un registre a été tenu à la disposition du public en mairie dès le début de la procédure. 7 observations ont été mentionnées. Pour l'observation n°1 portant sur la création d'une route près du cimetière, pas de modification du PLU 1 observation n°2 de l'association RBH Pour l'observation n°3 portant sur des changements de classement de parcelles situées route de Ploërmel et route de Mauron, pas de modification du PLU Pour l'observation n°4 portant sur un changement de classement d'une parcelle située rue des Gravelles, pas de modification du PLU Pour l'observation n°5 pas de modification du PLU Pour l'observation n°6 pas de modification du PLU
Courriers	Les habitants avaient la possibilité d'envoyer des courriers pour faire part de leurs remarques concernant le PLU, de leurs demandes particulières ... 6 courriers ont été réceptionnés portant sur le classement de parcelle, 1 courrier sur le mécontentement pour l'information d'une réunion publique. Une seule demande était recevable de par le positionnement stratégique du terrain et a conduit à une modification du classement de la parcelle. 1 courrier a été reçu par mail suite à une consultation sur place des documents mis à disposition, et enregistré dans le cahier d'observations (n°5) sans décision de modifier le PLU

Réunions publiques La publicité des réunions publiques a été faite par les journaux locaux, le flash d'information mensuel (septembre 2018), l'affichage en Mairie et sur le panneau d'information près de la Poste, affichage dans les commerces	9 mars 2017 : Présentation et échanges concernant les principaux éléments du diagnostic communal établi en début de procédure et les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle a permis de réunir une trentaine de personnes environ. 2 octobre 2018 : Les élus ont souhaité organiser une deuxième réunion publique même si cette dernière n'avait pas été prévue dans le cadre de la délibération de prescription. Dans un souci de transparence, il s'agissait de présenter les traductions graphiques et réglementaires des choix validés dans le PADD présenté lors de la première réunion. Elle a permis de réunir 26 personnes.
Réunions sur des thématiques particulières <i>Tous les exploitants de la commune et exploitants des communes voisines exploitant de manière significative sur le territoire communal ont reçu une invitation personnelle pour l'étude agricole.</i>	Septembre / octobre 2015 : Exploitants agricoles Organisation d'une réunion générale pour présenter l'intérêt de l'étude agricole qui a été organisée dans le cadre du PLU (8 septembre 2015). Organisation de 2 permanences (24 septembre et 16 octobre 2015) pour recevoir les exploitants un à un afin de relever leur structure d'exploitation (terres et bâtiments), et d'évoquer avec eux leurs éventuels projets qui pourraient avoir une incidence sur le projet de PLU.

Des échanges avec le conseil municipal ...

Une commission communale composée de 9 élus de 2015 à 2020 et de 7 élus de 2020 à 2024, a participé aux 20 réunions de travail pour l'élaboration du PLU (de mars 2016 à décembre 2023). L'ensemble du Conseil Municipal a été convoqué aux réunions de la commission communale, pour participer au PLU.

Les débats sur le PADD : 7 novembre 2017, 21 juillet 2022 et 14 avril 2023

Des échanges avec les services associés et consultés dans le cadre de la procédure de PLU ...

24 janvier 2017 - présentation des principaux éléments du diagnostic communal et présentation du projet de PADD

Y étaient présents des représentants de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, le Pays de Ploërmel, la Chambre d'agriculture et la Chambre de Commerce et d'industrie.

Les principales observations :

La représentante de la DDTM explique à la commune que l'accueil de 100 logements à l'horizon 10 ans sera difficile à justifier (60 seulement sur les 10 dernières années). Elle précise que si les zones dessinées pour permettre l'accueil de ces nouveaux logements avaient été en extension, le projet aurait d'office reçu un avis défavorable. Elle pense que le projet doit être présenté sous un autre angle : une mise en valeur du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine.

Elle précise également que le fait d'écarter les sites de renouvellement urbain des zones de projet semble délicat ou vraiment à justifier considérant notamment que les frais de déconstruction / dépollution excèdent très largement le prix du foncier vierge (20 € le m²). Un zonage spécifique avec OAP serait intéressant.

Le Pays a précisé même si le projet de SCOT n'est pas validé que la densité de 12 logements par hectare que les élus souhaitent appliquer sur leurs zones de projets est trop faible.

Le représentant de la CCI n'est pas convaincu du bien-fondé d'autoriser des activités commerciales sur la zone de la Croix Billy. Il a peur que cela puisse fragiliser le tissu commercial présent au cœur du bourg.

Les remarques de la DDTM ont conduit à modifier la présentation du PADD.

12 juin 2018 - présentation et échanges concernant le projet de PADD et des principales modifications apportées à ce dernier

Y étaient présents des représentants de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, le Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, Ploërmel Communauté, la Chambre d'agriculture et la Chambre de Commerce et d'industrie.

Les principales observations :

La CCI demande que le règlement de la zone économique n'interdise pas la sous-destination « commerce de gros ». Il n'est pas forcément opposé à toute forme de bâtiments commerciaux mais il souhaiterait ne le permettre que sous forme de show-room reliés à des activités de production.

Le Pays réitère l'avis CCI déjà évoqué lors de la première réunion PPA : autoriser les nouvelles constructions à vocation commerciale dans les zones économiques en sortie de bourg n'est pas judicieux pour l'équilibre commercial de la centralité, et va également à l'encontre des orientations du SCOT.

La DDTM demande que les possibilités d'extensions et d'annexes s'appuient sur les accroissements défendus par la CDPENAF. Il rappelle également que pour eux une densité de 12 logements par hectare n'est pas suffisante pour les zones de projet.

Le représentant du PETR précise qu'il ne fera pas la police sur cet aspect. Il juge que le projet du PLU de Guiliers est plutôt « vertueux » dans le sens où ce dernier ne fait que projeter la valorisation des espaces de « dents creuses », de site de « renouvellement urbain ». Aucune extension n'est envisagée. Aucune urbanisation n'est prévue au sein de l'espace rural alors que le SCOT envisage cette possibilité.

Le représentant de la Chambre d'agriculture ne comprend pas que les zones sources de biodiversité soient systématiquement classées en zones naturelles. Il souhaite que la collectivité revienne sur quelques points de règlement en zone agricole (logement de fonction, changement de destination pour des activités de diversification).

29 juin 2021 - présentation et échanges concernant le projet de PLU prêt à être arrêté

Y étaient présents des représentants de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et de Ploërmel Communauté.

Les principales observations :

Concernant les objectifs démographiques retenus par la commune, les représentants de la DDTM considèrent que le rythme retenu, même s'il est légèrement supérieur à ce que la commune a pu enregistrer ces dernières années, et inférieur de 30% à celui fixé par le SCOT, apparaît cohérent avec le contexte communal.

Concernant les objectifs d'accueil de logements retenus par la commune, et les choix d'accueil pour ces nouveaux logements, les représentants de la DDTM considèrent que même si l'objectif d'accueil fixé est légèrement supérieur au rythme de création de nouveaux logements sur les 10 dernières années, il y a un réel travail de densification prévu au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, et d'efforts concernant la réduction de la consommation d'espace et de l'étalement urbain.

Les services de la DDTM indiquent qu'ils vont vérifier que le système de traitement des eaux usées peut permettre le raccordement des projets envisagés. Des campagnes de mesures ont été lancées par Ploërmel Communauté afin de définir le devenir du site de traitement (création d'un nouveau site ou amélioration des capacités de traitement du site existant).

Les services de la DDTM invitent également à faire un zonage équipement pour le site de la déchetterie. Ils invitent également à vérifier auprès des 4 activités identifiées dans le projet initial du PLU en STECAL « économie » si elles ont toujours des projets d'évolutions de leurs structures.

8 février 2023 - présentation et échanges concernant le projet de PLU prêt à être arrêté

Y étaient présents des représentants de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, de Ploërmel Communauté, du PETR Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, de la Chambre d'Agriculture de Bretagne et La Chambre de Commerces et d'Industrie.

Les principales observations :

Les services de la DDTM remercient Ploërmel Communauté pour la prise en considération de la problématique liée à la station de traitement des eaux usées et les travaux à l'étude pour répondre aux besoins identifiés dans le PLU. Ils remercient également la Mairie pour l'effort de réduction des consommations d'espace.

La représentante de la Chambre de Commerces et d'Industrie propose la création d'un OAC permettant le maintien de l'activité commerciale notamment en centre bourg.

3 - Les thèmes abordés lors des réunions publiques / Les répercussions éventuelles sur le projet de PLU

REUNION PUBLIQUE 1 – présentation des principaux éléments du diagnostic et du projet de PADD

Des questions ont été posées concernant le recensement des zones humides et des cours d'eau : un différend reste en suspens concernant le recensement d'un cours d'eau. Pour cette personne à ce moment de la procédure le recensement n'était pas validé par la CLE.

Une personne demande si le fait qu'un bâtiment soit identifié pour lui permettre un changement de destination oblige le propriétaire à le réaliser. Le Bureau d'études a bien précisé qu'il s'agit d'une possibilité ouverte dans le cadre du PLU mais qu'il n'y a aucune obligation de réaliser un tel projet.

REUNION PUBLIQUE 2 – rappel des éléments qui ont évolué au niveau du PADD (essentiellement modification des emplacements des projets de caserne / restaurant scolaire) et présentation de la maquette de zonage, des principaux éléments du règlement, et des OAP.

Une des personnes présentes a demandé pourquoi les élus n'avaient souhaité identifier et protéger que les « haies rouges » ?

Il trouve dommage que l'outil protection au titre de l'article L 151-23 n'ait pas été étendu à l'ensemble du réseau bocager car ça reste un outil qui permet de surveiller les évolutions du réseau bocager tout en permettant des adaptations mineures.

Les élus précisent que trop de contraintes conduisent des fois à des effets inverses. Ils préfèrent identifier que les haies présentant des enjeux majeurs. Malgré cette observation pas de changement de cap.

Un des participants ne comprend pas que les élus aient fait le choix de permettre l'implantation de structures commerciales au niveau de la zone d'activités. Il a peur que cela puisse délocaliser la centralité commerciale et que le bourg perde de son attractivité.

L'équipe précise qu'elle comprend bien cette observation mais a aussi conscience que certains locaux commerciaux du centre-bourg sont difficiles à mettre aux normes notamment d'accessibilité. Les élus préfèrent maintenir l'offre commerciale sur le territoire quitte à ce qu'elle glisse en partie sur la zone de la Croix Billy.

Enfin un participant demande quel est le devenir des terrains constructibles en campagne qui ne sont pas vendus.

Les élus précisent que, sauf ceux qui ont acquis des droits, la constructibilité de ces terrains n'est plus d'actualité. C'est déjà le cas car le POS est aujourd'hui caduc (mars 2017) et ces terrains ne sont pas compris dans la PAU ou Parties Actuellement Urbanisées, seules constructibles.

4 - Les conclusions de la concertation :

Ainsi au-delà des modalités minimales définies lors de la prescription de la procédure, cette concertation s'est déroulée sous des formes variées tout au long de la procédure.

Elles ont permis d'échanger avec l'ensemble de la population (population de façon générale, exploitants agricoles, ...) et sur des thématiques variées (développement urbain, protection de l'environnement, développement économique, ...).

Cette concertation a permis d'informer, d'impliquer largement le public et de faire réagir toutes les personnes intéressées et concernées par le projet.

CADASTRE

CONSULTATION PLU

GUILLIERS - PLAN LOCAL D'URBANISME

Un cahier d'observations a été ouvert en Mairie et est mis à disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la Mairie concernant le PLU et ses différents projets.

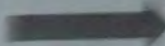
DOCUMENTS MIS À DISPOSITION DANS LA SALLE DU CADASTRE

(À DEMANDER AU SECRÉTARIAT)

- Le Plan de Cohésion

- Le diagnostic

- Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)



Communauté de Communes de la Vallée de la Mayenne
Service de l'Urbanisme et du Développement

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1. Contexte et Justification

Le territoire de la Vallée de la Mayenne est caractérisé par une forte identité culturelle et paysanne. L'objectif principal de ce projet est de valoriser ce patrimoine tout en répondant aux besoins de développement durable de la population.

2. Objectifs

- Valoriser le patrimoine culturel et paysan.
- Améliorer la qualité de vie des habitants.
- Promouvoir le développement économique local.
- Protéger l'environnement et les ressources naturelles.

3. Actions

- Mettre en place des ateliers de concertation avec les habitants.
- Réaliser des diagnostics de territoire.
- Élaborer des plans d'action pour chaque secteur.
- Mettre en œuvre des projets concrets.

4. Suivi et Évaluation

Le suivi de la mise en œuvre de ce projet sera assuré par un comité de pilotage composé de représentants des communes et des habitants.

Communauté de Communes de la Vallée de la Mayenne
Service de l'Urbanisme et du Développement

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1. Contexte et Justification

Le territoire de la Vallée de la Mayenne est caractérisé par une forte identité culturelle et paysanne. L'objectif principal de ce projet est de valoriser ce patrimoine tout en répondant aux besoins de développement durable de la population.

2. Objectifs

- Valoriser le patrimoine culturel et paysan.
- Améliorer la qualité de vie des habitants.
- Promouvoir le développement économique local.
- Protéger l'environnement et les ressources naturelles.

3. Actions

- Mettre en place des ateliers de concertation avec les habitants.
- Réaliser des diagnostics de territoire.
- Élaborer des plans d'action pour chaque secteur.
- Mettre en œuvre des projets concrets.

4. Suivi et Évaluation

Le suivi de la mise en œuvre de ce projet sera assuré par un comité de pilotage composé de représentants des communes et des habitants.

Communauté de Communes de la Vallée de la Mayenne
Service de l'Urbanisme et du Développement

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

1. Contexte et Justification

Le territoire de la Vallée de la Mayenne est caractérisé par une forte identité culturelle et paysanne. L'objectif principal de ce projet est de valoriser ce patrimoine tout en répondant aux besoins de développement durable de la population.

2. Objectifs

- Valoriser le patrimoine culturel et paysan.
- Améliorer la qualité de vie des habitants.
- Promouvoir le développement économique local.
- Protéger l'environnement et les ressources naturelles.

3. Actions

- Mettre en place des ateliers de concertation avec les habitants.
- Réaliser des diagnostics de territoire.
- Élaborer des plans d'action pour chaque secteur.
- Mettre en œuvre des projets concrets.

4. Suivi et Évaluation

Le suivi de la mise en œuvre de ce projet sera assuré par un comité de pilotage composé de représentants des communes et des habitants.

Tableau des Actions

N°	Intitulé de l'action	Responsable	Début	Fin	Statut
1	Atelier de concertation	M. Durand	Jan 2023	Mar 2023	En cours
2	Diagnostic de territoire	M. Durand	Mar 2023	Avr 2023	En cours
3	Élaboration du plan d'action	M. Durand	Avr 2023	Mai 2023	En cours
4	Mise en œuvre des projets	M. Durand	Mai 2023	Jun 2023	En cours
5	Suivi et évaluation	M. Durand	Jun 2023	Jul 2023	En cours

Conclusion

Ce projet d'aménagement et de développement durable est une initiative essentielle pour la Vallée de la Mayenne. Il permettra de valoriser le patrimoine local tout en répondant aux besoins de développement durable de la population.

Annexes

- Annexe 1 : Carte du territoire.
- Annexe 2 : Liste des habitants participants.
- Annexe 3 : Liste des actions.

L'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme pour Guilliers : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) va remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS)

1. Le POS (Plan d'Occupation des Sols)

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a renforcé le contenu des documents d'urbanisme qui sont devenus de véritables outils de planification stratégique. C'est ainsi que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui sera aboli au plus tard en mars 2017.

Le PLU est un document opérationnel et stratégique. En effet, au-delà du seul droit des sols, il définit le projet global d'aménagement de la commune dans un souci de développement durable. Le projet est traduit dans une nouvelle pièce du document d'urbanisme : le PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le projet de PLU doit être compatible avec les politiques d'habitat, de développement économique, de protection de l'environnement, ... établis aux échelles supra communales.

2. Les acteurs participant à son élaboration

Un Bureau d'études assiste la commune techniquement à l'élaboration du document.

Les élus déterminent leur projet de territoire, traduit ensuite sous la forme d'un schéma de règlement et des PADD.



La Population
Elle est associée tout au long de la phase « études ».

Les Personnes Publiques Associées et Consultées (services de l'Etat, chambres consulaires, Communauté de communes, Conseil Général, Conseil Régional, communes limitrophes, ...)

3. Les modalités d'élaboration

Phase d'études : 14 à 16 mois environ

Étape n°1 : Diagnostic territorial

Étape n°2 : Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Étape n°3 : Traduction du projet

Étape n°4 : Bilan de la concertation

Arrêt du projet par le Conseil Municipal

Phase administrative / Enquête publique : 8 mois environ

Étape n°5 : Consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées (services de l'Etat, chambres consulaires, Communauté de communes, Conseil Général, Conseil Régional, communes limitrophes, ...)

Étape n°6 : Enquête Publique

Étape n°7 : Approbation du PLU par délibération du Conseil municipal.

4. Les modalités de la concertation

La concertation permet notamment d'échanger régulièrement avec la population tout au long de la phase d'élaboration du document (« phase d'études »), et ce jusqu'à l'arrêt du projet. Voici les modalités retenues :

Réunion avec le monde agricole	Mise à disposition des documents produits en mairie accompagnée d'un registre d'observations (heures d'ouverture de la mairie)	Informations régulières dans le cadre du Bulletin municipal	1 Réunion publique
--------------------------------	--	---	--------------------

5. Le règlement de zonage

L'élaboration du règlement de zonage

Renforce les enjeux et besoins du territoire

Justifie les choix retenus (zonage, règles de règlement, ...)

Évalue les incidences du projet sur l'environnement

Le PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Il constitue la pièce essentielle du document d'urbanisme. Il définit le projet communautaire pour les 10 prochaines années. Il fixe les orientations générales du développement de la commune, mais aussi les mesures de protection.

Les Orientations d'Aménagement et de Développement Durables

Elles complètent le PADD et permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Elles sont opposables aux aménageurs privés ou publics.

Le zonage et le règlement

Les plans de zonage délimitent les différentes zones du PLU pour lesquelles les règles sont détaillées dans les différents articles du règlement.

Certaines appellations ont été modifiées :

POS → PLU

Les zones urbaines U → AU

Les zones à urbaniser UA → AU

GUILLIERS - PLAN LOCAL D'URBANISME

INFORMATION DU PUBLIC

Le document est mis à disposition du public aux jours et heures

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Commune de Guiliers
Département du Morbihan

1-3 Déclaration du PCT approuvée le 25 mars 2008
2-4 Déclaration du PCT présentée par l'Administration du conseil municipal en date du 5 mars 2010
Annexe qui résume les données du conseil municipal en date de
l'annexe jointe au 4e item
Annexe qui résume les données du conseil municipal en date de

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHARENTON

SEANCE DU 7 NOVEMBRE 2017

L'an deux mil dix sept, le 7 novembre, à 19 H 00, le Conseil Municipal de GUILLEBES, par délibération en date du 11 octobre s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Michèle URBIN, Maire.

PRENOM	NOM	Fonction	Présent	Admissibilité (avant / après le 1 ^{er} tour)	Admissibilité	Scrutin (si éligible)
Michèle	URIER	Maire	E			
Jean	LEMAZURIER	Adjoint	E			
Chantal	GOUILLU	Adjoint		2. Médecin (URIER)		
Samuel	SIMON	Adjoint	E			
Evelyne	LE TURNIER	Adjoint	X			
Jacqueline	MADEU	C. délégué	E			
Yveline	RENAULT	C. délégué	E			
Christiane	SILVESTRI	CM		N.B. F. 0/0/0		
Jean Jacques	ROUPOU	CM	X			
Alain	PORCHERON	CM			E	
Nathalie	FERIER	CM	E			E
Laurence	HOUBI	CM	E			
David	GOURVENEZ	CM	E			
Frédéric	TAILLARDAT	CM	X			
Magali	ARIEL	CM	E			
TOTAL		ES	12	2	1	

20171107DEL1

Objet : Plan local d'urbanisme : Débat sur les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durables de la commune

Article L153-12 du Code de l'Urbanisme

Madame le Maire rappelle que par délibération en date du 3 mars 2015, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU et par délibération en date du 24 mai 2015, a décidé que sera applicable au document d'urbanisme, en cours d'élaboration, l'ensemble des articles R 151-1 à R 151-65 du Code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur du 1^{er} janvier 2016.

Elle rappelle que la loi « solidité et renouvellement urbain » a prévu, qu'à l'occasion de l'adoption des plans locaux d'urbanisme, le projet de F.A.D.D. fasse l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal pour permettre à chaque Conseiller Municipal d'être informé, de pouvoir s'exprimer et par là même d'enrichir et de faire évoluer le document.

Le débat ne fait pas l'objet d'un vote, conformément aux dispositions de l'article 153-175 du code de l'urbanisme mais un compte rendu au vers, annexé au cahier des délibérations.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la forme et les procédures d'adoption du plan de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que les PLU comprennent un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le projet d'aménagement et de développement durable définit (article L. 131-5 du code de l'urbanisme)

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation des constructions écologiques.

2 des orientations générales concernant l'éthique, les transports et les déplacements, les modes d'énergie et le développement des communications humaines, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, relevant pour l'ensemble du TPCV ou de la commune.

Il s'agit des objectifs de modération de la consommation de l'alcool et de lutte contre l'obésité.

Le PADO fixe les priorités liées objectives d'aménagement et de développement pour les 10 prochaines années. Ce document sera complété par des Opérations d'aménagement et de programmation qui seront à leur tour mises à jour.

Conformément à l'article L. 113-12 du Code de l'Éducation, les documents personnels du Professeur
sont soumis au droit de consultation, de consultation, de prêt et de prêt de la bibliothèque.

Mme DEDOUDEAU, du cabinet d'études URECA, CREDIT, explique dans le groupe de travail les orientations générales du projet visant à maintenir la diversité professionnelle, tout en favorisant son caractère libre, qui laisse de vie et de bon arbitrage.

© 2007 Pearson Education, Inc. All rights reserved. This publication is protected by copyright. Any unauthorized reproduction or distribution, in any form or by any means, without the prior written permission of Pearson Education, Inc., is prohibited.

Abstracts for the 2000-2001 period are available on the Internet at <http://www.elsevier.com/locate/bsc>.

Downloaded from <http://journals.sagepub.com> at University of California, San Diego on 06/11/14

proportion des contributeurs qui ont obtenu un financement de leur entreprise a augmenté. Mais dans la mesure où les entreprises financées ont augmenté de taille, le nombre d'entreprises financées a diminué.

Copyright © 2004 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, scanning, or otherwise, without prior written permission of John Wiley & Sons, Inc.

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 399–405

Downloaded from ascelibrary.org by University of California, San Diego on 06/06/15
Copyright ASCE, For All Rights Reserved, No part of this document may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from ASCE.

- le 29-Janvier 2024
- Blanchard Patrice
12 rue des Gravettes 36480 BOUGÉ
Réclamation concernant la parcelle
N° 2 R 289 pour construire
un B Justificatif en ma possession.

Courrier de N. FOURNIER
adressé par mail le 30/01/24
→ pages suivantes.

Patrick Fournier,
32 le bœux,
Guilliers
06 77 14 75 58

Avis concernant le PLU de Guilliers.

Il est dommage que tous les documents comme le diagnostic ou les pièces annexes n'aient pas été mise à la disposition du public.

1.1 volonté de recentrage

Selon le SCOT, les pôles relais assument un rôle d'accompagnement des polarités principales pour assurer un développement équilibré sur l'ensemble du territoire. Ils se positionnent comme des espaces d'attractivité secondaires mais importants pour la diffusion et la transmission de la dynamique rurale du Pays.

Il ne s'agit pas d'un recentrage mais au contraire une ouverture qui s'articule avec le pôle structurant et les pôles d'équilibre principaux, d'une part et la dynamique rurale d'autre part.

La mécanique du ZAN tend à concentrer les nouvelles constructions sur les zones déjà urbanisées pour préserver les espaces agricoles et naturels, mais elle invite aussi à repenser l'articulation entre les hameaux et le village.

En parti traiter dans le chapitre 1.2, pour le volet construction, il me semble que cette articulation n'est pas traitée notamment au niveau des déplacements dans ce projet de PLU. Or, c'est bien la facilité et la sécurité des déplacements du milieu rural, notamment alternatifs, avec Guilliers qui peut apporter une population suffisante pour permettre le rôle relais au point de vue culturel, administratif, éducatif, commercial...

1.2 Un objectif de 50 logements pour maintenir une dynamique démographique positive.

1.3 Maintenir une dynamique économique

Si la distance de 100 m pour l'acceptation de logement autour de bâtiment agricole est justifié pour **des structures d'élevage en activité**, comment justifier que cette distance s'applique sur des bâtiments abandonnés ? C'est le cas au hameau du bœux, où sur les 4 bâtiments agricoles référencés, 2 sont complètement abandonnés et peuvent être considérés comme des friches industrielles. Qu'en est-il pour le reste de la commune.

1,4 Préserver une offre d'équipement répondant aux besoins de la population

Le changement climatique dû aux activités humaines va se traduire notamment par des augmentations significatives de canicules, sécheresses...

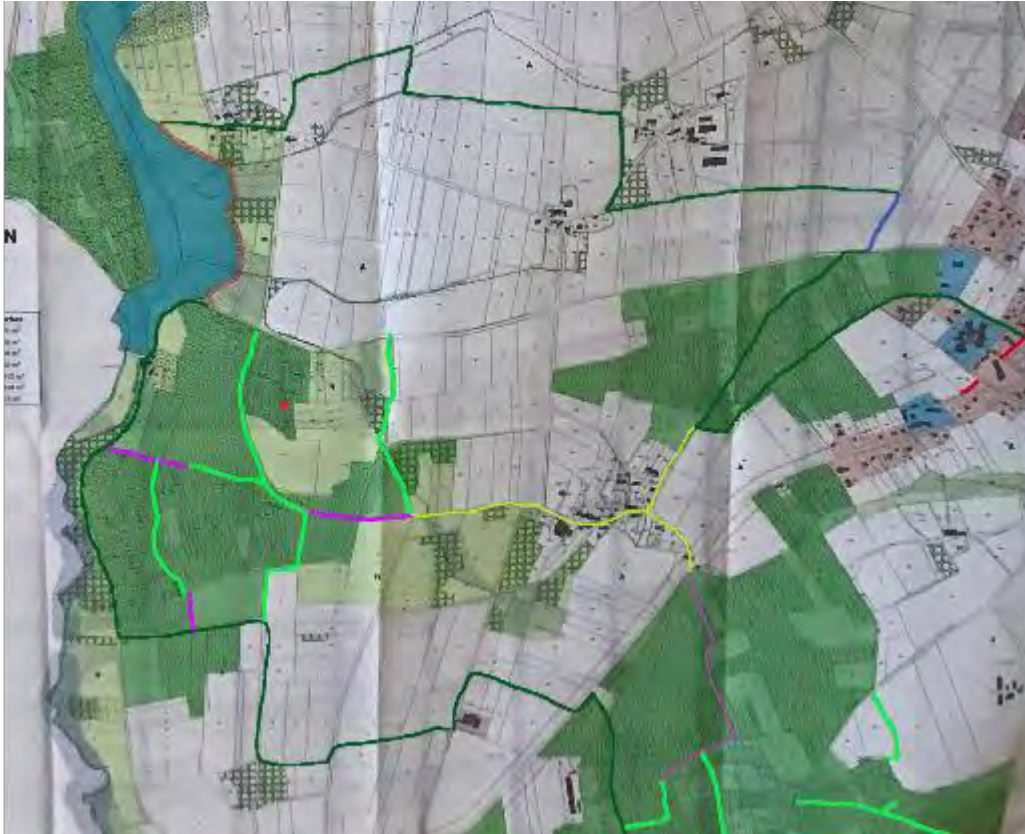
En zone urbaine, la création de zones de fraîcheur va devenir essentielle. Des zones arborées sont les plus efficaces pour éviter des rafraichissements artificielles et énergivores.

Or, il n'y a pas d'espaces de ce type à Guilliers. Les bois et forêts de la commune sont privés et souvent interdites au public.

Je propose donc la création d'un ou deux espaces boisés au sein du centre bourg et d'un réseau de cheminement public au sein des bois et forêts, permettant des accès rapides et diversifiés aux zones plus fraîches tout en restant sur des cheminements publics (voir des idées possibles sur les plans joints).

Plusieurs étapes pourraient être envisagées :

- Identifier sur le cadastre tous les chemins publics existants et les remettre en valeur,
- Créer des liens entre ces chemins existants pour créer un véritable réseau



1.5 mobilité et déplacements

Comme je l'ai déjà évoqué dans le chapitre 1.1, il me paraît important de réfléchir aux déplacements alternatifs, sécurisés permettant à l'ensemble des habitants (adultes, enfants) de la commune de venir dans le bourg en toute sécurité.

Outre la prévision de lieu de parking de vélos, scooter et autre petits moyens de transport pour permettre l'accès aux commerces mais surtout au réseau RIV, je vous soumetts l'idée suivante qui consiste à identifier des axes routiers particulièrement signalés, et pourquoi pas à vitesse limitée à 50 km/h permettant une circulation sécurisée des vélos... Ces voies différentes des liaisons routières inter village, ne gêneraient pas beaucoup une circulation routière plus rapide.



1,6 Préserver la richesse écologique du territoire

Afin de mieux connaître la réalité de la qualité de la biodiversité sur la commune de Guilliers, il serait intéressant de lancer la réalisation d'un Atlas de la biodiversité afin de mieux connaître les habitats et les espèces présentes sur notre territoire. Ce travail permettra dans les années à venir de mieux préciser les espaces à préserver, voir les continuités à favoriser.

La biodiversité même la plus banale, est essentielle pour préserver nos activités, notamment agricoles.

1,7 protection des ressources

Aucune information n'est donnée sur l'alimentation en eau potable.

Le changement climatique modifie le régime des eaux. Les projections montrent une augmentation des pluies hivernales et une baisse des pluies estivales associées à des canicules provoquant des périodes de sécheresses.

Guilliers, situé un sol offrant peu de réserves se trouve particulièrement exposé à la sécheresse et ne dépend que de la solidarité des communes avales et de la réserve du lac au duc, que les activités agricoles du territoire pollues, notamment en phosphore.

Aussi le PLU devrait inciter l'utilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques, et mener une réflexion sur les activités fortes consommatrice d'eau.

Concernant la préservation des surfaces agricoles et naturelles

Type de projets	Surfaces concernées
Consommation espace depuis 2021, permis de construire	2176 m ²
Zones de projets résidentiels	2,3 ha

Projets liés au développement de voies douces	1087 m ²
Projet cheminement, Chateau Trô	6438 m ²
projet équipement gestion eaux pluviales	1912 m ²
Projet de création de parking	707 m ²
	3,54 ha

Les surfaces maximales concernées par le ZAN (zéro artificialisation net) seront déterminées par le SCOT qui sera revu d'ici 2027. Si celles-ci sont inférieures aux surfaces définies dans ce projet de PLU, celui-ci devra être modifié.

Toutefois, selon le Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de L'artificialisation des sols, les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres. Ceci signifie que si les projets de cheminement du château de trô et des voies douces ont une largeur inférieure à 5 m, celles-ci ne doivent pas être comptées dans les surfaces concernées par le ZAN, 7 525 m² en moins, surtout qu'il s'agit de projets favorables aux milieux naturels.

2. justifications des orientations d'Aménagement et de programmation.

Si les orientations, notamment aux niveaux du nombre de logements par surface, sont intéressantes, des éléments supplémentaires pourraient être étudiés tel que la mutualisation de certains équipements, la gestion des eaux pluviales sur site, la création d'éléments de rafraîchissement comme les arbres....

Conclusion

L'évolution des possibilités de construction sous l'effet de la réglementation et d'habitabilité par le changement climatique, nécessiteraient des échanges plus fournis entre la ville et les habitants.

Donner un avis sur des documents finis est difficile et pénible.

Serait-il possible d'envisager en prévision de l'adaptation du PLU suite à la prochaine évolution du SCOT, des présentations en séances publiques et des ateliers de travail avec les personnes intéressées ?

Guilhem Le 31 Janvier 2023

Sei C RANCONE suite a l'achat des parcelle 28.103.104.105 et des ancienne capela nous avons obtenu ces parcelle depuis 2023 et nous allons construire des habitations agricoles avec un cloacé de centralisation pour cela il faut acheter encore des parcelle environ agricole pour pouvoir disposer un permis de construire mais ce nous a formé des demandes à suivre

le Baron Piccini

 06.82.23.36.24

ARRETE N°20240901

**Prescrivant l'enquête publique unique relative à
l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et à la mise à jour
du zonage d'assainissement – volet eaux pluviales, de la
commune de GUILLIERS**

Le Maire de GUILLIERS,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-19 et suivants et R 153-8 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-9 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal n°20150303DEL10, en date du 3 mars 2015 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal N°20240206, en date du 05 février 2024, arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal N°20240710, en date du 22 juillet 2024, arrêtant le zonage d'assainissement – volet eaux pluviales ;

Vu les pièces des dossiers de plan local d'urbanisme et du schéma d'assainissement – volet eaux pluviales, soumis à l'enquête publique ;

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;

Vu l'ordonnance en date du 26/08/2024 de M. le président du tribunal administratif de RENNES désignant Madame Camille HANROT-LORE, commissaire enquêtrice.

ARRETE

Article 1er : Objet et dates de l'enquête.

Il sera procédé à une enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme ainsi qu'à la mise à jour du zonage d'assainissement – volet eaux pluviales, de la commune de GUILLIERS, pour une durée de 32 jours à compter du 23 septembre 2024 et jusqu'au 24 octobre 2024.

Au terme de l'enquête, le conseil municipal de GUILLIERS aura compétence pour prendre la décision d'approbation du plan local d'urbanisme et du schéma zonage d'assainissement – volet eaux pluviales.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Madame Camille HANROT-LORE, géographe-urbaniste (ER), a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le président du tribunal administratif de RENNES. Madame HANROT-LORE siègera à la mairie de GUILLIERS.

Article 3 : Durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier au public

Les pièces des dossiers, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, seront déposés à la mairie de GUILLIERS, aux jours et heures habituels d'ouverture

de la mairie, soit les Lundis, Mardis, Jeudis et Vendredis de 9h à 12h15 et de 13h30 à 17h, les mercredis et le 1^{er} et 3^{ème} samedis de chaque mois de 9h à 12h15.

Le dossier d'enquête sera également consultable sur le site de la commune : <https://www.guilliers.fr/>

Les informations relatives à l'enquête pourront être demandées à la Mairie de GUILLIERS.

Article 4 : Permanence du commissaire enquêteur et recueil des observations du public

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations orales ou écrites à la mairie de Guilliers, les :

- Lundi 23 septembre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Samedi 5 octobre 2024 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- Jeudi 24 octobre 2024 de 14 h 00 à 17 h 00.

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations soit :

- sur le registre d'enquête prévu à cet effet,
- en les adressant, par écrit, à la Commissaire enquêtrice : Madame Camille HANROT-LORE, à Mairie, 1 Rue de la Mairie, 56490 Guilliers
- en les envoyant par courriel à la Commissaire enquêtrice : plu.guilliers@gmx.fr

Article 5 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1^{er}, le registre d'enquête sera mis à disposition de la commissaire enquêtrice et clos par elle.

La commissaire enquêtrice dans la huitaine communique à la commune les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal. La commune dispose d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations éventuelles.

La commissaire enquêtrice établira un rapport unique qui relatera le déroulement de l'enquête, examinera les observations recueillies et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Dans le délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra à Monsieur le Maire de la commune de Guilliers, les dossiers de l'enquête accompagnés du registre et pièces annexées ainsi que son rapport et ses conclusions motivées. Elle transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Article 6 : Diffusion du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice à la mairie les jours et heures suivants : les Lundis, Mardis, Jeudis et Vendredis de 9h à 12h15 et de 13h30 à 17, le mercredi et le 1^{er} et 3^{ème} samedi du mois, de 9h à 12h15.

Une copie du rapport de la commissaire enquêtrice sera adressée à M. le préfet du département du Morbihan par le Maire et au tribunal administratif par la commissaire enquêtrice.

Article 7 : Mesures de publicité

Un avis d'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département du MORBIHAN.

L'avis d'enquête sera affiché à la Mairie et dans différents lieux de la commune au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée. La commune portera à la connaissance du public, par tous moyens appropriés d'affichage dans la commune ainsi que sur le site internet <https://www.guilliers.fr/>. Ces informations seront également rappelées durant l'enquête publique dans le bulletin de communication mensuel adressé à la population.

Article 8 : Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le préfet du département du MORBIHAN
- M. le président du Tribunal Administratif de RENNES
- Mme la Commissaire Enquêtrice

Fait à GUILLIERS, le 02/09/2024

Le Maire,


Joël LEMAZURIER



Elaboration

Pièce n°3 : PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durables



1-1 Elaboration du POS approuvée le 25 mars 1988

1-2 Elaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024

Enquête publique 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 inclus

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

Le Maire :

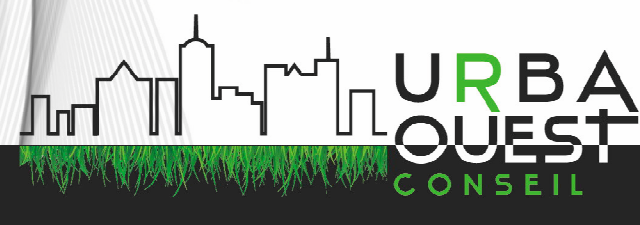


PLAN LOCAL D'URBANISME
Elaboration

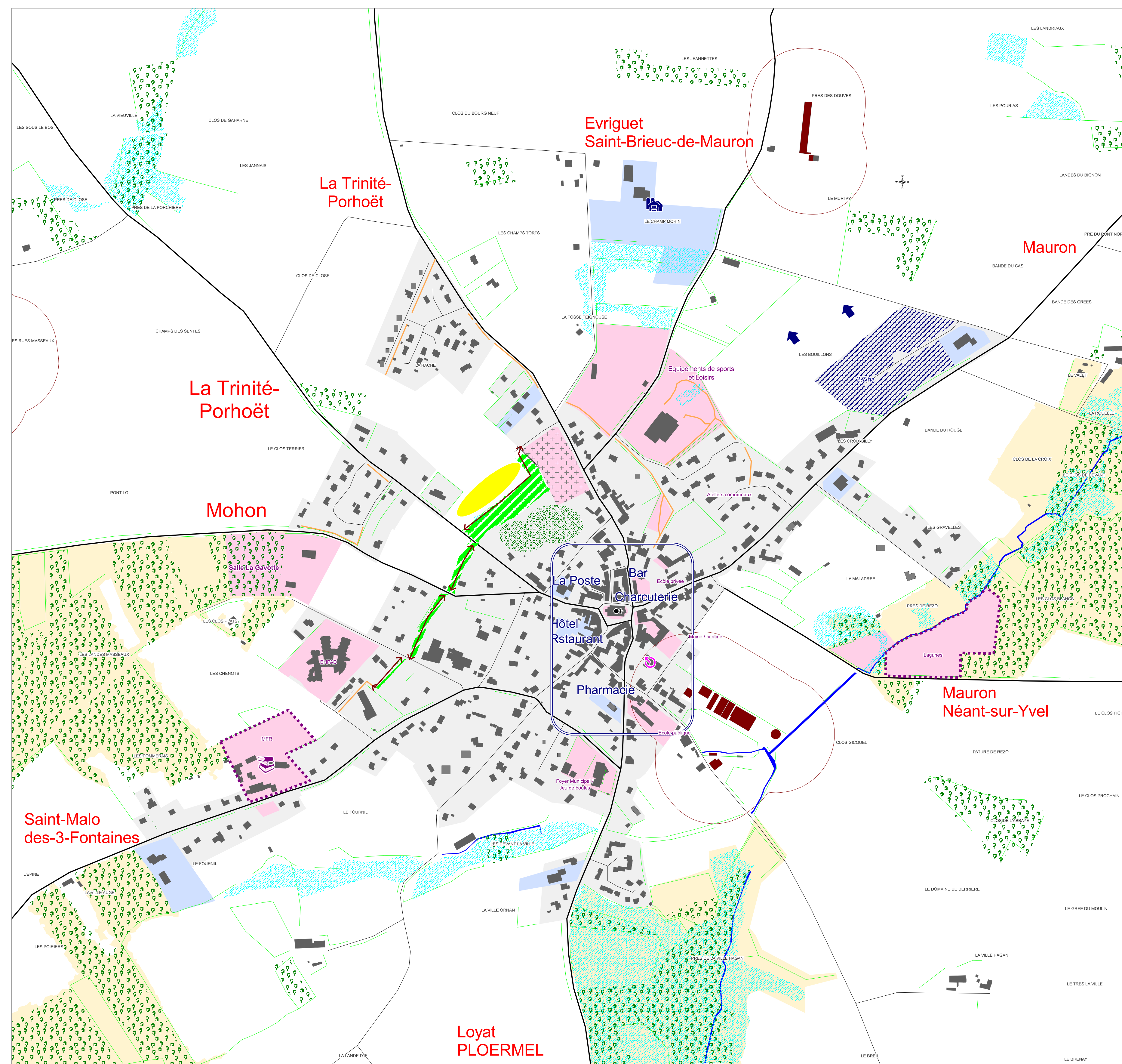
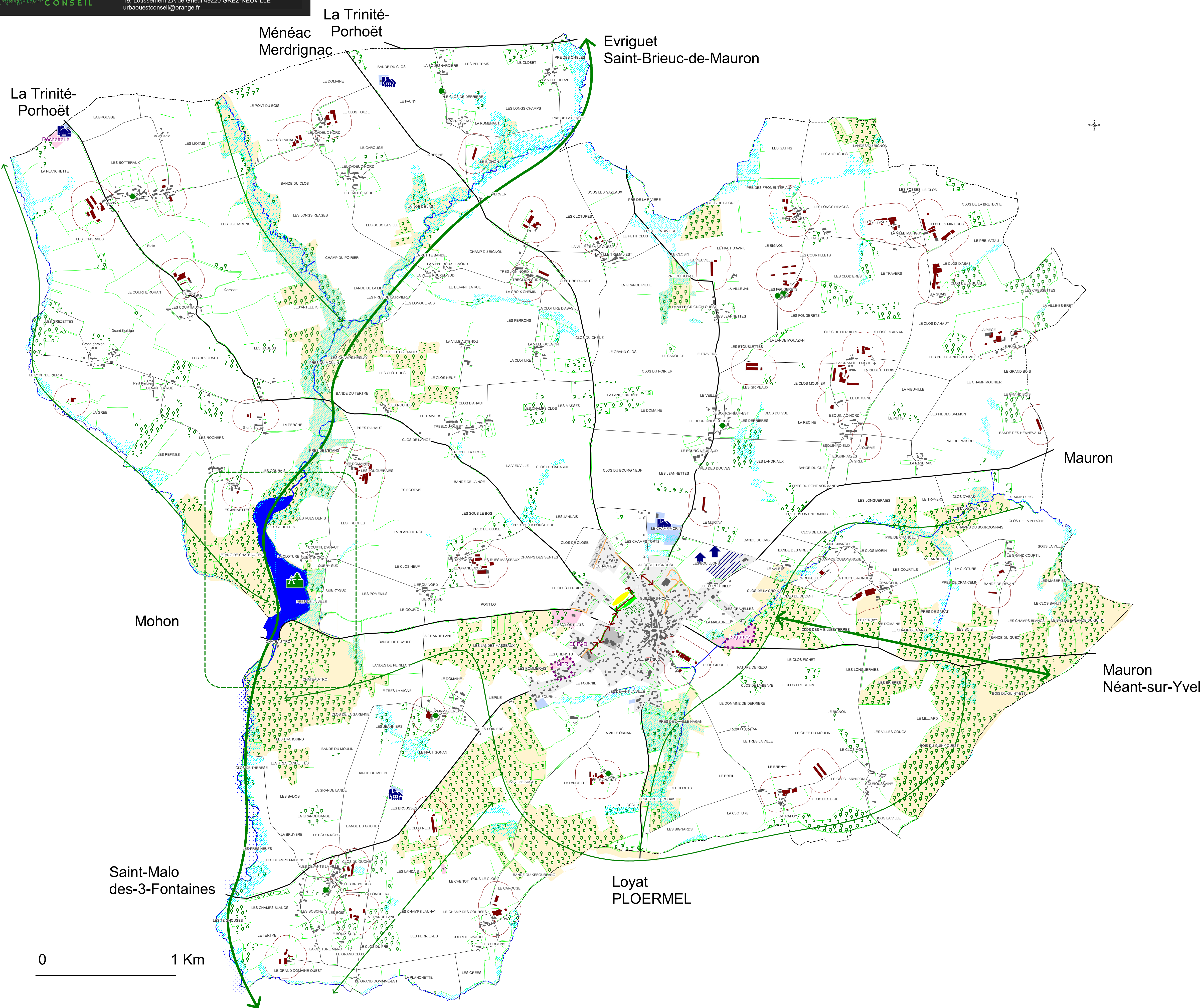
Pièce n°3 : PADD ou
Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

Légende :

- Eglise
- Espaces urbanisés accueillant des activités économiques
- Espaces urbanisés accueillant des équipements publics ou présentant un intérêt public
- Zones humides recensées par le Grand Bassin de l'Oust en 2008



19, Lotissement ZA de Giraud 49220 GREZ-NEUVILLE
urbaoouestconseil@orange.fr



Accueil de logements : valoriser les gisements fonciers et immobiliers

- Valoriser au maximum le potentiel de densification existant au sein de l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg notamment les espaces encore non urbanisés

Identifier quelques vieilles bâtisses en zone rurale qui pourraient potentiellement changer de destination

- Emprise communale qu'il est prévu de développer de manière à compléter les possibilités de densification du tissu urbain

Faire évoluer l'offre en équipements aux besoins de la population

- Permettre aux équipements existants d'évoluer
- Deux projets connus : élargissement des locaux de la Maison Familiale Rurale (MFR), et évolution du site de traitement des eaux usées (à préciser)
- Valoriser l'emprise de l'ancienne supérette pour aménager un nouveau restaurant scolaire
- Permettre l'évolution et la mise aux normes du site de Déchetterie

Améliorer / Sécuriser les déplacements

- Développer progressivement le réseau réservé aux déplacements non motorisés en centre-bourg

Protéger l' "Environnement" et le cadre de vie

- Protéger les zones humides et les abords de cours d'eau recensés et validés par la CLE
- Protéger l'ensemble du réseau bocager - s'appuyer sur l'étude réalisée par le Grand bassin de l'Oust
- Protéger les espaces boisés en fonction des enjeux
- Protéger les sources de biodiversité locales identifiées par le bureau d'études environnement DM EAU
- Préserver les principaux corridors écologiques identifiés par le bureau d'études environnement DM EAU
 - Corridors principaux
 - Corridors secondaires
- Aménager progressivement une coulée verte au sein du centre bourg
- Préserver une zone de jardins au cœur du bourg
- Protéger quelques arbres remarquables
- Instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal

Maintenir la dynamique économique existante / Permettre son développement

- Activités agricoles existantes et leurs périmètres sanitaires indicatifs
 - Limiter le développement de tiers aux abords de ces structures / ne pas entraver la diversification des activités agricoles
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur la zone d'activités de La Croix Billy
- Permettre l'extension de la zone économique à terme - si nécessaire ou valoriser l'emprise foncière pour un usage agricole (maréchage par exemple).
- Activités isolées qui pourraient connaître une évolution limitée
- Préserver la dynamique commerciale présente au cœur du bourg
- Valoriser le potentiel touristique du site de Château Tré
 - Créer un chemin d'interprétation autour du plan d'eau / développer des activités touristiques et de loisirs (activités non connues à ce jour)

Prendre en compte les risques et nuisances connus

- Prendre en compte le risque inondation
- Activités agricoles existantes
 - Eviter les projets aux abords des structures agricoles qui peuvent générer des nuisances (olfactives, bruit, ...)
 - Marge d'isolement qu'il est préférable d'observer

Préambule

Rappel : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit (Article L 151-5 du code de l'urbanisme) :

« *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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Source : Legifrance.gouv.fr / article mis à jour loi du 22 août 2021.

Le diagnostic communal a permis de définir les besoins et les enjeux propres à la commune de Guilliers.

Guilliers, commune rurale du Nord Est du Morbihan regroupant environ 1 301 habitants en 2020, est située à 15 kilomètres au Nord de Ploërmel.

Au niveau du SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, approuvé depuis fin 2018, la commune a été identifiée comme « Pôle relais », Guilliers regroupe, en effet, un tissu commercial et d'équipements développé pour son niveau de population.

Le PADD fixe les grandes lignes directrices d'aménagement et de développement pour les 10 prochaines années. Ce document sera complété par des **Orientations d'aménagement et de Programmation** qui seront là pour préciser, sur certains secteurs, les orientations du développement de Guilliers.

Les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont été définies de manière à ce que le PLU contribue à maintenir la dynamique communale, tout en préservant son caractère rural, son cadre de vie et son environnement.

1°/ Recentrer l'accueil des nouveaux logements et donc des nouveaux habitants en centre-bourg / valoriser au maximum les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine formée par ce dernier

Une volonté de recentrage des projets en centre-bourg de manière à maintenir son statut de « pôle relais »

En privilégiant l'accueil de nouveaux logements, et donc des nouveaux habitants en centre-bourg, la commune espère participer à la préservation préserver sa « dynamique » au sens large (*vie commerciale, services et équipements, ...*), à l'optimisation de ses équipements et ses aménagements, à la réduction des déplacements motorisés, à la préservation des espaces agricoles, à la limitation des phénomènes de mitage de l'espace et d'étalement urbain,..., et ainsi s'inscrire dans les objectifs de développement durable.

D'importantes possibilités de densification au niveau du centre-bourg difficiles à mobiliser

Le développement contemporain du centre bourg de Guilliers a conduit à un développement relativement « tentaculaire ». L'accueil résidentiel des dernières décennies a essentiellement répondu à des opportunités foncières que le zonage du POS, offrant de larges espaces constructibles, a rendu possibles.

Ce mode de développement a non seulement étiré le bourg le long de ses principaux axes de dessertes, mais il a également conduit à la création d'un tissu urbain relativement lâche laissant de nombreux espaces non urbanisés au sein de l'espace formé par l'agglomération.

On estime que la densification du tissu urbain formé par le centre-bourg pourrait permettre d'accueillir plus d'une trentaine de logements complémentaires.

Néanmoins, le prix relativement faible du foncier sur la commune ne facilite pas la libération, ni la valorisation de ce foncier par leurs propriétaires. De plus, lorsque les propriétaires vendent leurs biens fonciers, ils ne cherchent pas forcément à valoriser le potentiel de densification de ces surfaces.

L'ensemble du potentiel foncier ne sera vraisemblablement pas totalement valorisé à horizon 10 ans. En revanche, la collectivité estime qu'une trentaine de logements pourraient ainsi être créés par densification du tissu urbain à horizon 2031.

Limiter le mitage de l'espace rural / Privilégier la réhabilitation, le changement de destination, et l'évolution des logements existants

Autant la vacance en centre-bourg s'est nettement amenuisée depuis 2020, autant ce phénomène est encore assez marqué en campagne.

En effet, certaines bâtisses ne sont plus occupées, parfois même depuis plusieurs décennies. Certaines ont parfois été écartées volontairement du marché par les exploitants pour éviter d'accueillir des tiers proches de leurs structures.

On a également pu relever quelques anciens bâtiments agricoles en pierre qui ne sont plus utilisés pour cet usage, et qui pourraient potentiellement être transformés en logement après changement de destination, même si ce phénomène est à relativiser car la forte présence agricole limite leur identification dans le projet de PLU.

Les élus souhaitent identifier ce potentiel de manière à mettre en valeur ce patrimoine bâti rural traditionnel parfois à l'abandon, et diversifier leur potentiel d'accueil pour les prochaines années.

Néanmoins, le changement de destination sera encadré de manière à maîtriser ses impacts. Les bâtiments identifiés devront répondre à une grille de critères, visant notamment à limiter les impacts de ces éventuelles transformations : *qualité architecturale des bâtiments identifiés, distance suffisante par rapport aux activités agricoles, absence ou faibles impacts sur les plans d'épandage, état du bâtiment, desserte par les réseaux et la défense incendie, orientation du bâtiment, contexte et possibilité de détachement foncier, ... etc.*

Que ce soit sous la forme d'une réhabilitation ou d'un changement de destination, on peut estimer qu'au total 10 bâtiments/ logements pourraient être valorisés d'ici les 10 prochaines années.

Enfin, si la création de nouveaux logements sera interdite au sein de l'espace rural (*exception faite des logements de fonction agricole nécessaires à l'exploitation, et des logements issus de changement de destination identifiés*), l'évolution des logements existants sera envisageable, mais de manière limitée (*possibilité de réaliser des extensions et des annexes de manière encadrée*).

2°/ Programmer la création et / ou la valorisation d'une cinquantaine de logements d'ici les 10 prochaines années de manière à essayer de retrouver une dynamique démographique positive,

Valoriser le potentiel de densification du bourg : une priorité

Pour essayer d'aboutir à une meilleure valorisation de ce potentiel, des orientations d'aménagement et de programmation seront déterminées sur les principaux espaces encore non urbanisés de manière à encadrer leur urbanisation, et pour inciter les propriétaires à urbaniser avec plus de densité.

Un secteur de développement entre les rues de la Haché et de Perhan

La collectivité, pour continuer à proposer une offre foncière aux futurs pétitionnaires, envisage sur un terrain dont elle la maîtrise, le développement d'une petite opération d'ensemble.

Au total ce secteur regroupera environ 1 hectare. En effet, même si sa propriété regroupe aujourd'hui un peu plus d'1 hectare au total, elle souhaiterait pouvoir réaliser un aménagement paysager en partie Est de manière à créer une zone tampon aux abords du cimetière, et assurer une continuité avec la coulée verte existante en partie Sud.

Des choix de développement qui visent à répondre aux besoins du plus grand nombre, et ce tout au long du parcours résidentiel

Les élus souhaitent que l'offre d'accueil proposée dans le cadre de leur projet reste suffisamment diversifiée pour tenter de répondre aux besoins du plus grand nombre.

Il n'est pas envisagé la création de logements sociaux en construction neuve sur les nouveaux quartiers mais plutôt une réhabilitation de logements vacants au cœur du centre-bourg.

La collectivité souhaiterait pouvoir valoriser à minima 2 logements pour maintenir l'offre sociale sur son territoire.

Un projet qui doit permettre à la commune de retrouver sa dynamique démographique

Les possibilités qui seront ouvertes en centre-bourg couplées à celles proposées par la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel (*logements vacants / bâtiments pouvant changer de destination*) pourraient permettre l'accueil et ou la valorisation au total d'une cinquantaine de logements à terme.

Ces possibilités d'accueil devraient permettre de retrouver une dynamique démographique perdue sur les dernières années.

A terme, la commune pourrait atteindre une population de l'ordre de 1350 à 1400 habitants à l'horizon 2031.

Ce potentiel d'accueil de nouveaux logements a été défini de manière à rester compatible avec les capacités d'accueil de la commune. Les équipements dont elle dispose sont aptes à absorber cet afflux de logements, et donc de population (*écoles, station de traitement des eaux usées, équipements sportifs et de loisirs, ...*).

3°/ Assurer la dynamique économique

Préserver l'activité économique majeure du territoire : l'agriculture

Même si le nombre des exploitants tend à diminuer depuis les dernières décennies, cette activité reste encore fortement implantée et diversifiée (*élevages bovins, porcins, légumes, chevaux, volailles, ovins, céréales, ...*). Il est important que le projet de PLU, et notamment ses projets de développement, soient conçus de manière à limiter les impacts qu'ils peuvent générer sur l'activité agricole afin de préserver sa dynamique et sa diversité.

Ainsi, le projet de PLU ...

... proscriit les développements aux abords des structures en activité : une distance minimale de 100 mètres a été systématiquement préservée,

... veille à limiter le mitage de l'espace agricole en concentrant l'essentiel des développements futurs au sein et aux proches abords du centre-bourg, et à limiter les possibilités ouvertes au sein de l'espace rural aux simples changements de destination des bâtiments qui auront été préalablement identifiés, et en encadrant les projets d'évolution des logements existants,

... prévoit de renforcer les densités sur les zones de projets, ...etc.

Préserver l'offre commerciale et de services de proximité

La commune de Guilliers a la chance d'accueillir une offre commerciale et de services de proximité au sein du centre bourg qui, outre le service rendu à la population, participe à la vie communale.

Son maintien doit être favorisé : c'est pour cela, entre autres, que les élus ont fait le choix d'un recentrage du développement urbain prioritairement sur le bourg, qu'ils envisagent la création de nouveaux cheminements vers ces activités.

Des outils ont été mis en place d'une part pour protéger les cellules commerciales ou de services d'un changement de destination, et d'autre part pour éviter une fuite de l'offre commerciale en périphérie, l'accueil de nouvelles surfaces commerciales de proximité sera interdit sur la zone d'activités ainsi que sur les zones urbaines plus périphériques.

La zone économique

La commune de Guilliers accueille 1 des 24 zones économiques du territoire de Ploërmel Communauté : le Parc d'Activités de la Croix Billy qui regroupe 1,8 hectares.

La zone est implantée en sortie de bourg, route de Mauron (RD16). Aujourd'hui, cette dernière n'est que faiblement urbanisée. La zone a vocation à accueillir de nouvelles activités artisanales.

La surface aménagée ne concerne qu'une partie de la surface acquise par l'ancienne communauté de communes du Porhoët.

Le résiduel n'a pas pour vocation à être aménagé durant la durée de vie du PLU, elle ne sera donc pas identifiée en zone à urbaniser, néanmoins cette surface reste disponible pour permettre une extension de la zone si elle s'avérait nécessaire, ou permettre l'implantation d'une structure de plus grande ampleur.

Une évolution du document d'urbanisme sera néanmoins nécessaire pour l'identifier en zone constructible.

Prendre en compte les besoins des différentes activités présentes sur le territoire communal

En dehors de la zone de la Croix Billy, le tissu économique local est composé d'activités implantées de manière diffuse sur l'ensemble du territoire, qui se sont développés au gré des opportunités.

Pour ne pas pénaliser les activités implantées au sein de l'espace rural, tout en maîtrisant leurs évolutions, la collectivité souhaite identifier plusieurs activités notamment celles ayant un lien avec l'activité agricole (ETA, coopérative, ...) afin de leur permettre quelques possibilités d'évolutions.

Ces dernières seront néanmoins encadrées et limitées de manière à limiter leurs éventuels impacts.

Des enjeux touristiques / de loisirs aux abords du Plan d'Eau de Château Trô

Les élus souhaiteraient davantage valoriser le site du Plan d'Eau de Château Trô.

Dans un premier temps, ils souhaitent créer un cheminement piéton ouvert au public, et accessible toute l'année. Des emplacements réservés seront identifiés au niveau du plan de zonage. La commune pourra ainsi se porter acquéreur d'une bande aux abords du plan d'eau et aménager progressivement ce sentier.

A terme, ils souhaiteraient développer des activités à vocation touristiques et / ou de loisirs aux abords de ce site chargé d'histoire en lien avec d'autres sites présents sur les territoires voisins (*Camp des Rouets, manoir de Beaulieu, Forêt de Brocéliande,...*).

En revanche, à ce jour, le projet n'étant pas encore défini, la création d'un STECAL serait prématurée. Dès que le projet sera suffisamment précis, une évolution du document d'urbanisme pourra être lancée de manière à intégrer le dit projet.

4°/ Maintenir une offre d'équipements en adéquation avec les besoins de la population

La commune dispose d'une offre d'équipements qu'elle a su faire évoluer et qui répond aux besoins de la population (*équipements sportifs, scolaires, loisirs, culturels, épuratoires, ...*).

Il n'existe pas de projet d'envergure à ce jour qui nécessite d'identifier de nouveaux ensembles fonciers.

En revanche, quelques projets sont envisagés de manière à maintenir un niveau d'équipements et de services cohérent avec les besoins de la population ...

Le site de traitement des eaux usées

Même si ce dernier présente des capacités suffisantes de pouvoir recueillir les eaux usées de 50 nouveaux logements complémentaires programmés, une étude est en cours à l'échelle de la communauté de communes (compétence assainissement transférée en 2020) sur l'ensemble du bassin de l'Yvel.

Suivant les résultats de cette étude, plusieurs hypothèses sont envisageables : soit l'équipement actuel fait l'objet de travaux destinés à améliorer ses capacités de traitement, soit la création d'un nouvel équipement est envisagée sur le site de Guilliers, soit enfin un site de traitement est créé de toute pièce pour traiter les eaux usées de plusieurs communes du bassin de l'Yvel.

Valoriser le site de l'ancienne supérette pour le transformer en restaurant scolaire

Sur ce site en déprise depuis plusieurs années proche de la mairie, la commune souhaite développer un projet de renouvellement urbain et l'aménagement d'un restaurant scolaire de manière à offrir des capacités plus importantes et plus adaptées aux élèves des 2 écoles.

Prévoir des possibilités d'évolutions du site de la Déchetterie

Même si ce n'est pas pour répondre à un besoin strictement communal, la collectivité souhaite identifier un STECAL sur le site élargi de la déchetterie de manière à permettre son évolution, les solutions de tri étant de plus en plus ciblées.

Laisser des possibilités d'évolutions pour la Maison Familiale Rurale

La commune accueille une Maison Familiale Rurale en sortie de bourg, sur la Route de Saint-Malo des 3 Fontaines. Cette structure a déjà connu d'importantes évolutions, et pourrait-être amenée à se développer dans les prochaines années.

De manière à ne pas la bloquer dans ses possibilités d'évolution, une partie des terrains d'emprise de cette structure seront identifiés de manière à permettre l'évolution de cet établissement de formation et les hébergements qu'elle pourrait être amenée à développer.

Favoriser l'accès aux moyens de communication numériques

Le territoire communal offre actuellement une couverture et un accès aux communications numériques parfois limités, notamment au niveau de l'espace rural. Le raccordement à la fibre est prévu à l'horizon 2026.

Il est prévu que l'intégralité du territoire puisse bénéficier de l'accès suffisant aux moyens de communication numériques, et de favoriser autant que de possible la montée en débit sur les secteurs le nécessitant.

Les réseaux d'énergie

Il n'existe pas de projet particulier à l'égard des réseaux d'énergie sur le territoire communal.

5°/ Transports et déplacements

Le développement de liaisons non motorisées au sein du centre bourg

De manière à favoriser l'insertion des nouveaux habitants à la vie du bourg, mais aussi dans un souci de limitation des déplacements motorisés, il est prévu au niveau du centre-bourg de développer l'offre de cheminements permettant de faciliter les liaisons vers et depuis le centre-bourg, les principaux équipements (*sportifs, scolaires, ...*), les commerces, et entre les différents quartiers.

La collectivité souhaite notamment développer des liaisons Est-Ouest.

6°/ Les choix de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi des continuités écologiques

Protéger les réservoirs de biodiversités

Même si Guilliers ne recèle aucun espace naturel de valeur patrimoniale reconnue officiellement type ZNIEFF, Natura 2000, site RAMSAR, ..., elle regroupe néanmoins de nombreuses « zones sources de biodiversité locales ». L'ensemble de ces milieux seront protégés dans le cadre du projet de PLU à l'aide des différents outils disponibles (*zonage naturel permettant de limiter les aménagements et constructions autorisés, protection au titre de la loi paysage, protection au titre de la biodiversité, protection au titre des espaces boisés classés, ...*).

Protéger la Trame bleue

Le Grand Bassin de l'Oust a réalisé un inventaire exhaustif des zones humides et des cours d'eau en 2008 pour le compte de la commune de Guilliers.

Les éléments recensés seront identifiés au niveau du document graphique, et le règlement veillera à interdire les constructions, les aménagements qui peuvent conduire à une dégradation ou une disparition de ces zones humides.

Le règlement imposera également des distances d'implantation à respecter aux abords des cours d'eau, notamment pour les bâtiments et installations agricoles relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Protéger la Trame verte

Parallèlement au souhait de préservation des zones de biodiversité, la commune souhaite instaurer une protection de son patrimoine boisé (*bocage, massifs boisés, arbres remarquables*) face aux différents intérêts que ce réseau présente (*paysage, qualité de l'eau, biodiversité, brise-vent, continuités écologiques, ...*).

Concernant le réseau bocager, la commune souhaite s'appuyer sur le recensement réalisé par le Grand Bassin de l'Oust qui a classé en 3 catégories le réseau bocager suivant ses enjeux (*écologiques, paysagers, hydrauliques ...*).

L'ensemble de ce réseau bocager sera identifié et protégé dans le cadre du projet de PLU. Ce classement soumet à autorisation les évolutions du réseau identifié. Les destructions accordées devront être suivies de mesures compensatoires qui devront être adaptées aux enjeux.

Concernant les massifs boisés, les élus se rangent derrière la politique qui a été retenue à l'échelle du département du Morbihan.

-- *L'ensemble des ensembles boisés relevant d'une gestion encadrée (plans de gestion, ...) seront classés en zones naturelles forestières de manière à permettre les travaux et aménagements liés à leur exploitation.*

-- *Les massifs boisés de plus de 2,5 hectares étant protégés par le code forestier, ils ne feront l'objet que d'une identification à titre d'information.*

-- *Enfin, les massifs boisés de moins de 2,5 hectares, qui ne sont soumis à aucune réglementation seront, pour leur part, protégés de manière stricte, au titre des espaces boisés classés.*

Quelques arbres remarquables seront identifiés de la même manière.

Préserver les continuités écologiques

Pour préserver les relations entre les réservoirs de biodiversité, certains éléments ou espaces seront protégés dans le cadre du projet de PLU. Sur le territoire de Guilliers, on a pu observer que le réseau hydrographique et les vallées qu'ils dessinent forment de véritables continuités entre les noyaux de biodiversités, et ce parallèlement au réseau bocager, et aux massifs boisés.

Protéger les paysages

Le paysage de Guiliers s'inscrit dans la vaste entité du « Plateau de Pontivy- Loudéac » identifiée au niveau de l'Atlas des Paysages du Morbihan. *Certains enjeux ont été identifiés au niveau de cette entité ...*

-- **Concernant les enjeux liés au mode d'habiter** : il est important de contenir au maximum l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine, de travailler sur la qualité urbaine pour éviter de banaliser l'espace urbain, et aussi les lisières entre ville et campagne. Il est également important de proscrire l'étalement urbain le long des routes.

La commune réfléchit au développement d'1 zone de projet. Même si elle s'inscrit aux proches abords du bourg, des orientations d'aménagement et de programmation seront définies sur cette zone de projet de manière à favoriser son intégration au reste du tissu urbain, mais aussi au paysage.

-- **Concernant les enjeux liés aux activités économiques** : l'enjeu est de contenir l'urbanisation future, notamment le développement des zones d'activités en entrée de ville, et de travailler davantage l'intégration paysagère et urbaine des futurs parcs d'activités. L'intégration des bâtiments agricoles est également un enjeu important.

La commune veillera à préserver le patrimoine arboré aux abords de la zone d'activités, des activités économiques volumineuses implantées au sein de l'espace rural, mais aussi des bâtiments d'exploitations agricoles, ... de manière à favoriser leur intégration.

-- **Concernant les enjeux liés à l'espace rural** : L'unité connaît une problématique forte de mitage.

Dans le cadre du projet de PLU, il est prévu de limiter les projets de développement au sein de l'espace rural.

Le choix d'identifier et de protéger une partie du patrimoine arboré doit permettre de préserver le caractère rural de la commune.

Des règles seront définies dans le cadre du règlement de manière à favoriser l'intégration paysagère des bâtiments qui pourront être implantés au sein des espaces agricoles et naturels.

-- **Concernant le soin à apporter aux abords des éléments de « patrimoine »**

Dans le cadre du projet de PLU, il est prévu de protéger les abords de certains éléments de patrimoine de manière à ne pas remettre en cause l'écrin dans lequel ils s'inscrivent : chapelle à La Grande Touche, abords du plan d'eau de Château Trô, ...etc. Il est également envisagé d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

Protéger les espaces agricoles

L'essentiel du territoire est mis en valeur par l'agriculture. En dehors des espaces qui présentent des enjeux environnementaux ou de paysage forts, les espaces agricoles seront préservés en tant que tels.

Protéger le patrimoine bâti

La commune n'accueille pas de bâtiment ou d'éléments protégés au titre des Monuments Historique et n'est concerné par aucun périmètre de protection.

Il existe néanmoins un patrimoine, aujourd'hui non protégé, qui mérite d'être identifié dans le cadre du futur projet de PLU : il s'agit d'éléments de patrimoine remarquables (*manoirs*), de patrimoine religieux (*croix, calvaires, chapelles*), du patrimoine vernaculaire (*granges, corps de ferme, puits, fours à pains, puits, ...*).

Dans le cadre du projet de PLU, les élus souhaitent instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Ainsi, toute intervention susceptible d'affecter les éléments ou bâtiments sera soumise à déclaration préalable, ou au dépôt d'un permis de démolir.

Le PLU veillera, au travers de son règlement écrit, à participer à la préservation de certaines caractéristiques architecturales ou d'implantation que ce soit au niveau du centre-bourg, mais également au sein de l'espace rural, tout en restant ouvert aux évolutions concernant les nouveaux matériaux, les économies d'énergie, les énergies renouvelables, ...etc.

Enfin, quelques bâtiments seront identifiés de manière à leur permettre un changement de destination potentiel pour un usage d'habitation.

Cette mesure concerne des constructions anciennes (*anciennes granges, étables, ...*). Pour être identifiées, ces constructions doivent respecter un certain nombre de critères : *en plus d'être éloignées au moins de 100 mètres de tout bâtiment agricole exploité et ne pas être isolées pour éviter les impacts sur les plans d'épandage, et d'être desservies par des réseaux présentant des capacités suffisantes pour raccorder ces « nouveaux logements » sans frais importants pour la collectivité, elles doivent être dans un état « satisfaisant » pour permettre une réhabilitation et non une reconstruction, présenter une surface suffisante pour être transformée en logement, ...etc.*

Le patrimoine archéologique

Les services de la DRAC (*Direction Régionale des Affaires Culturelles*) nous ont transmis dans le cadre du porter à connaissance une liste d'espaces susceptibles d'être concernés par des vestiges archéologiques. 47 sites ont été identifiés. La cartographie de ces sites a été annexée au dossier de PLU.

7°/ Préserver les ressources

Aller dans le sens d'une réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables

Le projet de PLU (*choix des sites de développement, traduction réglementaire, définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ...*), visent à aller dans le sens d'une moindre consommation d'énergie.

Il n'est pas prévu à ce jour, de développer de parc éolien, de parc photovoltaïque, d'usine de méthanisation ... sur le territoire communal. Néanmoins, le règlement veillera à ne pas interdire de tels projets à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation agricole.

De plus, le développement de l'utilisation et de la production d'énergies renouvelables seront recommandées dans le futur règlement pour les nouvelles constructions.

Il n'est pas prévu non plus de développer de réseau d'énergie mais aucun obstacle ne sera fait pour sa mise en place à plus long terme.

Protéger les espaces agricoles et naturels : Limiter les phénomènes d'étalement urbain

... en supprimant de nombreuses zones constructibles qui avaient été identifiées dans le projet de POS (aujourd'hui caduc), notamment au sein de l'espace rural,

... en privilégiant la densification recentrant l'essentiel des projets au cœur ou aux proches abords du centre-bourg,

... en permettant un développement limité et encadré des logements existants, et de quelques activités économiques déjà implantées au sein de l'espace rural,

... en limitant le développement résidentiel au sein de l'espace rural au simple changement de destination de quelques constructions identifiées, à la création de logements de fonction agricole sous conditions, ou l'évolutions encadrée des logements existants,

... en adaptant les surfaces de développement aux objectifs d'accueil de la commune, ... etc.

Protéger les espaces agricoles et naturels : des objectifs de modération de la consommation d'espace

Le projet de PLU a été construit de manière de réduire de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) enregistrée entre 2011 et 2021 estimée entre 6 et 8,8 hectares (CEREMA / MOS régional), et ainsi s'inscrire d'ores et déjà dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » à horizon 2050,

Pour s'inscrire dans cette optique, il est prévu dans le cadre du projet de PLU de consommer au maximum une surface de 4,5 hectares d'espaces agricoles naturels et forestiers (NAF) toutes thématiques confondues soit une réduction d'environ 50% par rapport à la consommation de NAF estimée sur la période 2011 – 2021 par l'outil MOS régional.

Préserver la qualité de l'eau

Le projet de PLU souhaite s'inscrire dans une démarche visant à préserver la qualité de l'« Eau ». Pour cela, le projet communal prévoit ...

... la protection des zones humides et des cours d'eau identifiés en 2008 par le Grand Bassin de l'Oust et validés par la CLE,

... la protection de l'ensemble du réseau bocager.

Les capacités de la station de traitement des eaux usées permettent d'envisager le raccordement des nouveaux logements programmés dans le cadre du projet au niveau du bourg.

En effet, selon les calculs réalisés par les services de la communauté de communes, le site de traitement dans sa configuration actuelle, permet le raccordement au maximum de 50 nouveaux logements. Ce point a été validé par les services de la Police de L'Eau.

Rappelons qu'une étude est en cours concernant l'évolution de ce site de traitement de manière à améliorer le traitement des eaux usées, et notamment la gestion du phosphore.

Il est également, d'ores et déjà prévu, d'actualiser le zonage d'assainissement des eaux usées approuvé en 2004 de manière à le rendre compatible avec le projet de PLU.

Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a également été élaboré parallèlement à celle de l'élaboration du PLU.

8°/ Prendre en compte les risques et « nuisances » connus

Le projet de PLU souhaite intégrer les problématiques de risques et nuisances connus.

Les projets visent à ne pas accroître les biens et les personnes exposés.

Les projets de développements ne concernent *ni les secteurs inondables, ni les secteurs concernés par des risques de retraits gonflements des argiles, les abords de la ligne haute-tension Josselin-Médignac, ...etc.*

Enfin les projets de développement urbain, et les changements de destination ont été définis de manière à respecter des distances suffisantes par rapport aux structures agricoles en activité (*respect à minima des périmètres sanitaires fixés systématiquement à 100 mètres*) pour éviter de porter atteinte au développement et à la modernisation de ces dernières, mais aussi pour prémunir les tiers de toutes les nuisances inhérentes à ces activités (*bruit, poussière, odeurs, livraisons d'aliments et de produits phytosanitaires,...etc.*).

Elaboration
**Pièce n°4 : OAP ou Orientations d'Aménagement et
de Programmation**



1-1 Elaboration du POS approuvée le 25 mars 1988

1-2 Elaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024

Enquête publique 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 inclus

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

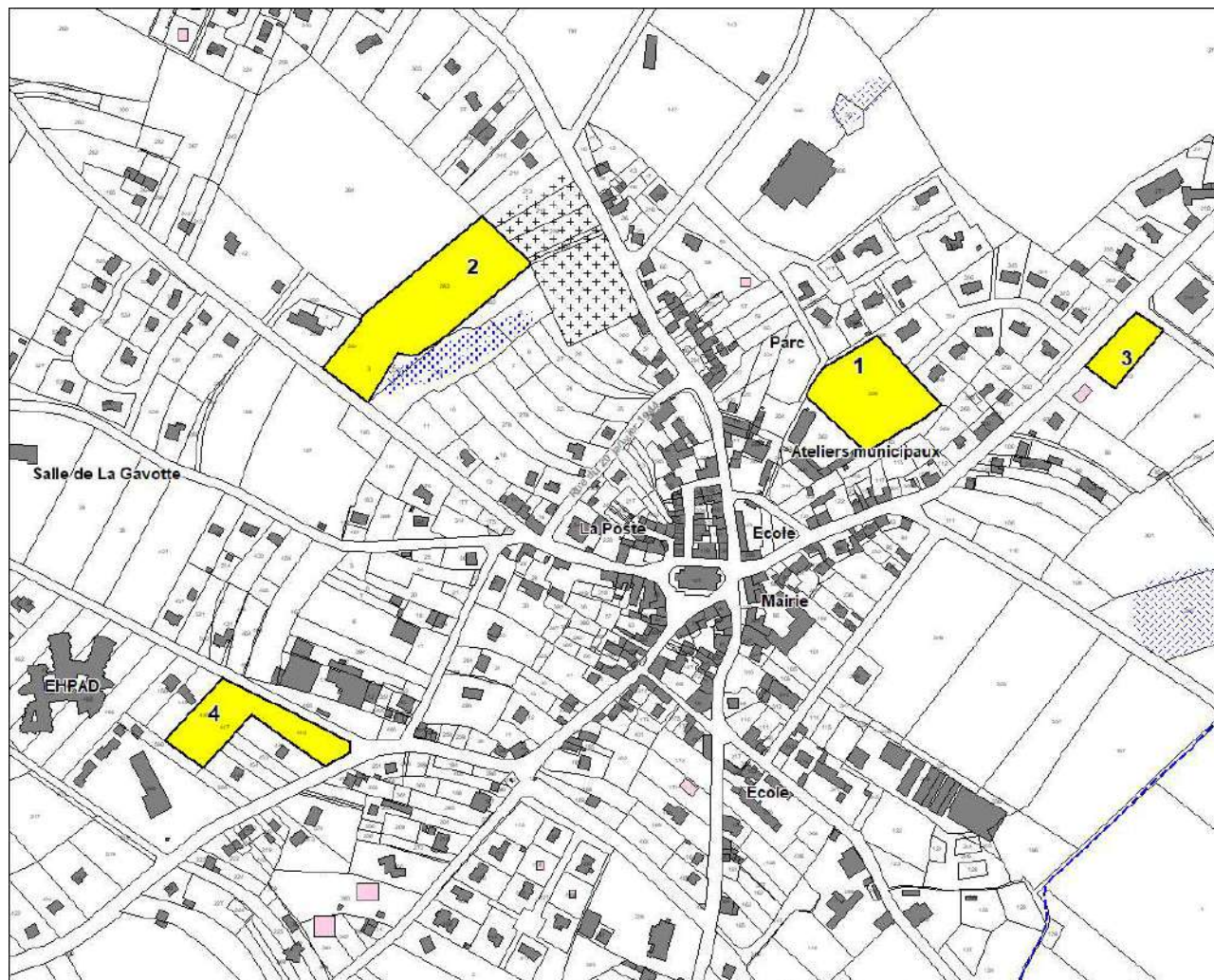
**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date
du 13 janvier 2025**

Le Maire :



Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles

Sites concernés par des orientations d'aménagement et de programmation en centre-bourg de Guilliers :



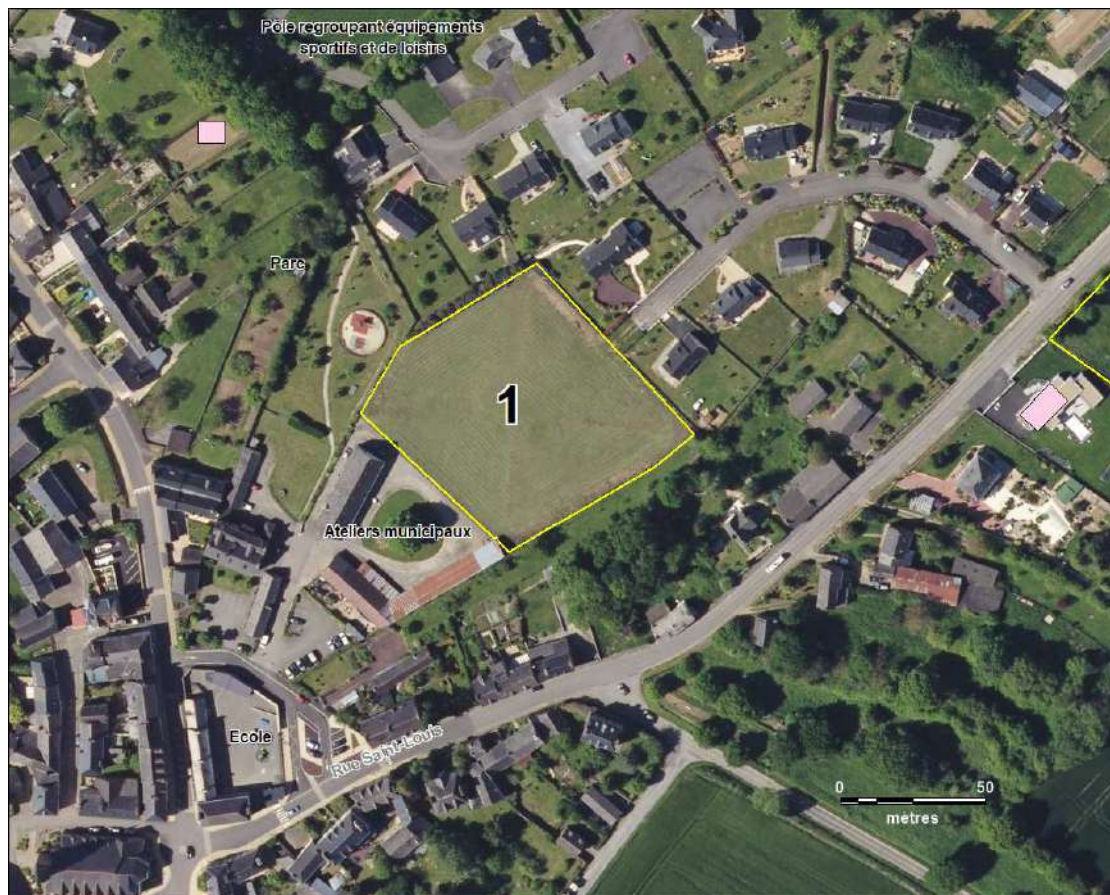
Echéancier :

Phasage envisagé	Dès l'approbation du PLU, soit fin 2024 / début 2025	A partir de 2027
	Secteur 1 : site des ateliers communaux, Secteur 3 : site rue des Gravelles Secteur 4 : site de la rue des Rochers Gavauds <i>Tout autre projet conduisant à la valorisation d'un espace de dent creuse qui n'aurait pas été identifié ou tout projet permettant d'envisager une densification d'une parcelle faiblement urbanisée (*).</i>	Secteur 2 : Site de la coulée verte, route de La Trinité-Porhoët

(*) : pour les sites regroupant une emprise de projet supérieure ou égale à 5000 m² et qui n'auraient pas été identifiés dans le cadre des OAP sectorielles, se reporter à l'OAP thématique « densification » de l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

Site n°1 : Secteur des Ateliers communaux

Etat initial / enjeux



Emprise : 6 150 m²

Positionnement géographique :

Espace non urbanisé au cœur du centre-bourg : il est implanté à moins de 100 mètres de la centralité commerciale et de services marquée par la Place de l'église mais aussi de la polarité regroupant les différents équipements de sports et loisirs.

Cet ensemble foncier adossé au parc permet d'envisager une connexion au réseau de cheminements déjà existant.

Desserte : Il bénéficie d'un accès routier depuis le quartier du Jardin de Guick Ler.

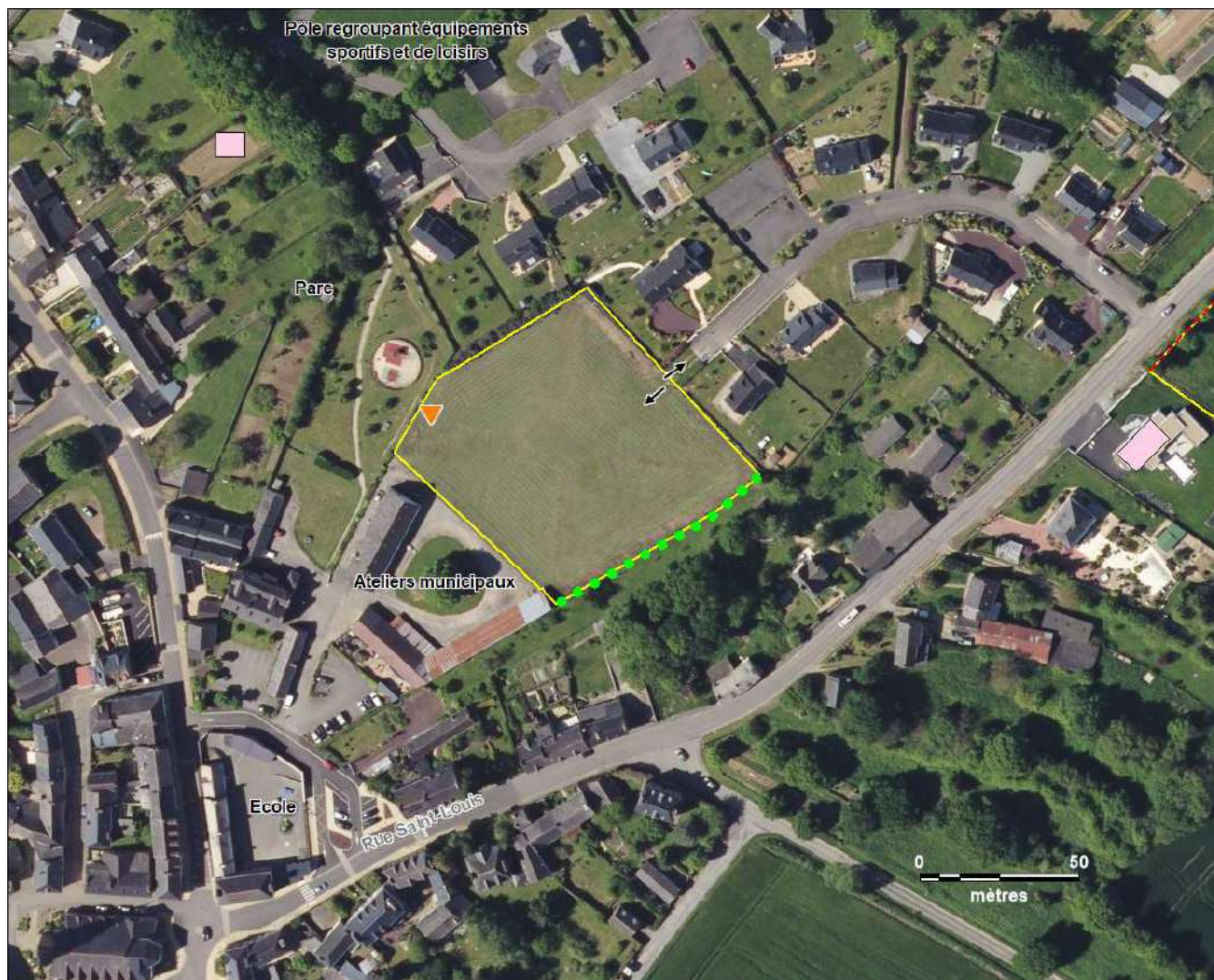
Paysage : Il est constitué d'une prairie et ne regroupe pas d'élément à valoriser.

Usage : pas d'usage agricole.

Environnement urbain : site entouré d'espaces urbanisés peu denses permettant d'imaginer le développement d'une opération dense sans que cela ne génère de problématiques de vis-à-vis conséquents et préjudiciable

Intérêt / sensibilité écologique : Absence d'enjeux écologiques. Absence de zones humides.

Orientations proposées pour le secteur 1



Programme / Opération :

Opération d'ensemble qui devra permettre l'accueil à minima de 12 logements.

Accès :

-  Créer une liaison piétonne permettant de rejoindre le réseau de cheminements existants
-  Valoriser l'accès motorisé existant / La voirie créée devra être de type "voirie partagée"

Cadre de vie et paysage :

-  Prévoir la plantation d'une haie bocagère

Gestion des eaux pluviales (se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe 7 A – annexes sanitaires) :

Les aménagements et les projets devront être conçus et aménagés de manière à minimiser les rejets d'eaux pluviales dans le réseau.

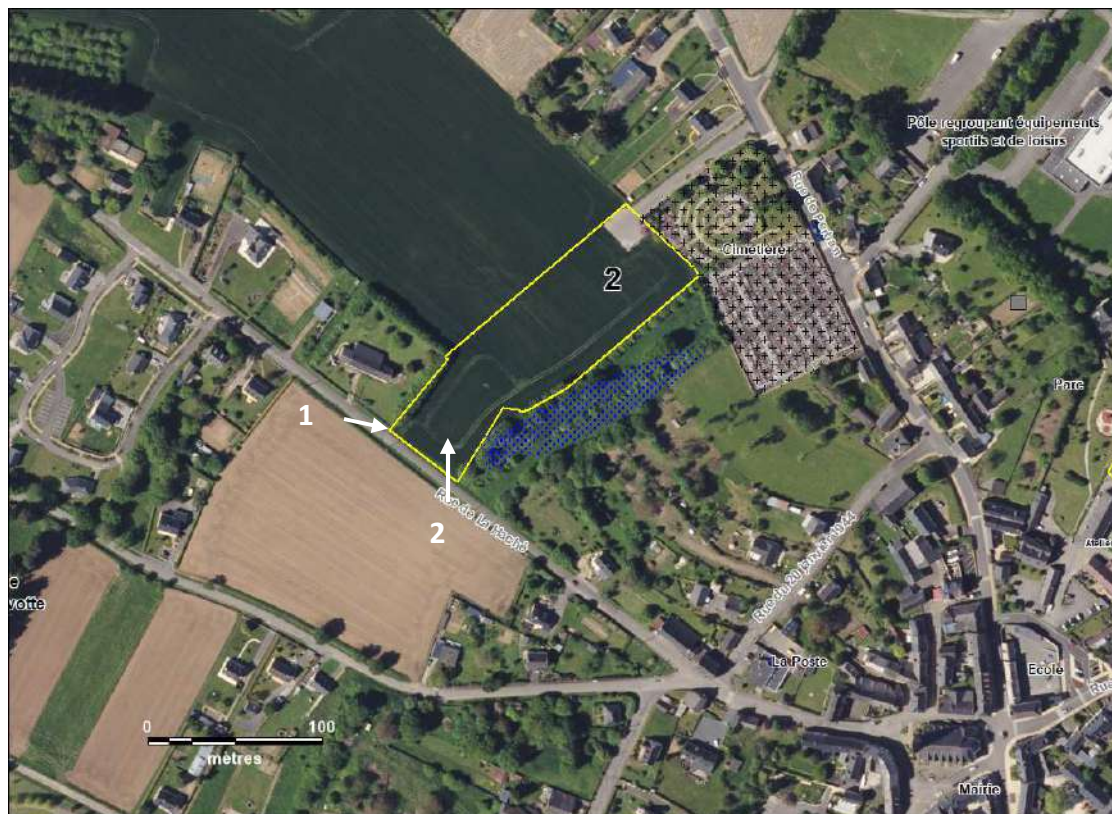
Le projet urbain du futur quartier devra être conçu de manière à respecter un taux d'imperméabilisation de 50 % à l'échelle de l'opération.

Les espaces publics et privés dédiés au stationnement, les voies piétonnes et les trottoirs seront constitués de matériaux perméables.

Des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être mis en place à l'échelle de chaque parcelle de manière à minimiser les besoins liés à la mise en place de nouveaux équipements à l'échelle de l'opération.

Site n°2 : Secteur du Portal / entre les Rues Jacques Bonsergent et Perhan

Etat initial / enjeux



Emprise : 1 hectare

Positionnement géographique : Espace agricole s'inscrivant en continuité Nord de l'espace aggloméré du bourg, en continuité de l'extension du cimetière communal et de sa voie d'accès en impasse.

Le futur quartier est implanté à environ 300 m de la place de la mairie.

Desserte : La voie de desserte actuelle du cimetière constitue un des accès routiers au futur quartier. La placette de retournement aménagée à l'extrémité de cette voirie a d'ailleurs été intégrée à l'emprise du futur quartier.

Un autre accès routier existe vers et depuis la rue du Pérhan.

Paysage : Il s'agit d'un espace agricole ouvert.

Usage : usage agricole / espace cultivé. L'îlot de culture très vaste dispose d'accès autres que celui qui pourrait être impacté dans le cadre de l'aménagement de ce futur quartier.

Environnement urbain : site entouré d'espaces urbanisés peu denses permettant d'imaginer le développement d'une opération dense sans que cela ne génère de problématiques de vis-à-vis conséquents et préjudiciable.

Intérêt et / ou sensibilité écologique :

Pas d'enjeu écologique fort. Absence de zones humides sur le site.

 Zone humide identifiée par le cabinet DM EAU lors de ses investigations menées sur les zones de projets potentielles



1



2

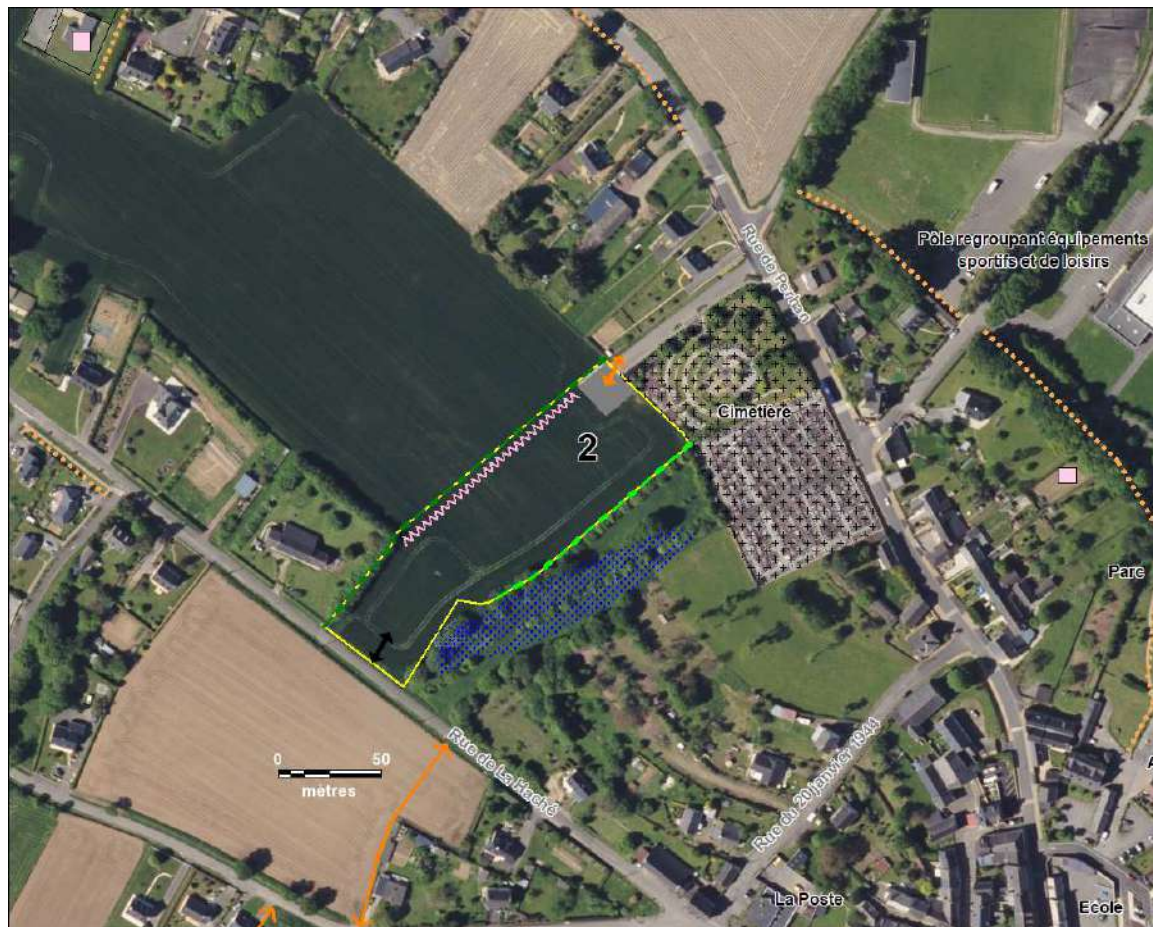
Vues sur le site depuis RD 154 / Google / prise de vue Mars 2024

En bordure Sud-Est du futur quartier, une zone humide a été identifiée (lors des recensements complémentaires menés lors de la définition du projet de développement, venant compléter les éléments de connaissance issus du recensement des zones humides validé par la CLE.

Cette proximité nécessite des précautions particulières en matière de gestion des eaux pluviales.

La proximité du cimetière est également un élément dont il faut tenir compte pour la gestion des eaux pluviales.

Orientations proposées pour le secteur 2



Programme / Opération / implantations :

Opération d'ensemble qui devra permettre l'accueil à minima de 16 logements. Elle pourra néanmoins être aménagée en plusieurs tranches mais chaque tranche devra regrouper à minima 4000 m².

Les constructions privilégieront au maximum une exposition Sud de leurs façades principales.

Accès :

Aucun accès motorisé ne sera organisé vers et depuis la voie en impasse desservant actuellement le cimetière. Seul un accès non motorisé sera envisageable.

L'accès motorisé se fera vers et depuis la rue de la Haché.



La voirie créée devra être de type "voirie partagée"



Accès motorisé interdit. Seule la placette de retournement pourrait être utilisée de façon mutualisée.



Cheminements / voies douces existantes



Cheminements / voies douces qu'il est prévu de créer à terme

Cadre de vie et paysage :



Préserver la haie existante



Haie bocagère à créer de manière à marquer les limites entre zone urbanisée et espace agricole



Les projets de constructions sur les lots créés en limite de l'espace agricole devront respecter un recul minimum de 10 m. Dans cette bande il est conseillé de réaliser des plantations de façon à limiter les expositions aux produits phytosanitaires.

Gestion des eaux pluviales (*se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe 7 A – annexes sanitaires*) :

Les espaces publics et privés dédiés au stationnement, les voies piétonnes et les trottoirs seront constitués de matériaux perméables.

Le projet urbain du futur quartier devra être conçu de manière à respecter un taux d'imperméabilisation de 50 % à l'échelle de l'opération.

Des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être mis en place à l'échelle de chaque parcelle. En complément un bassin de rétention devra être créé.

Les ouvrages de gestion à la parcelle présenteront une évacuation par infiltration favorisant une infiltration diffuse et à faible profondeur qui permettra de conserver au maximum l'alimentation naturelle de la zone humide.

Des précautions particulières devront être prises de manière à tenir compte de la proximité du cimetière historique et de son extension.

Site n°3 : Secteur de densification / Les Gravelles - Route de Mauron

Etat initial



Vue sur le site depuis RD 116 / Google / prise de vue Mars 2024

Emprise : 1900 m²

Positionnement géographique : Entrée de bourg / Route de Mauron / RD16

Desserte : l'ensemble foncier est au carrefour de 2 voies, la RD 16 qui permet de rejoindre Mauron et une voie communale en impasse qui dessert quelques habitations.

Cet ensemble linéaire forme un « espace de dent creuse » entre 2 espaces urbanisés.

Paysage : Il est constitué d'une prairie.

Usage : Plus d'usage agricole à ce jour.

Intérêt / sensibilité écologique :

Présence de quelques arbres le long de la RD 16. Peu d'intérêt écologique. Absence de zones humides.

Orientations proposées pour le secteur 3



Programme / Opération :

Opération d'ensemble qui devra permettre l'accueil à minima de 3 logements.

Accès :

Les accès aux logements créés devront être mutualisés au moins par 2.

Intégration urbaine :

----- La création d'un front bâti sur les rues indiquées est conseillé.
Ce front pourra être marqué soit directement par les façades
des constructions, soit par la création d'un muret ou un mur.

Gestion des eaux pluviales (se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe 7 A – annexes sanitaires) :

Les espaces publics et privés dédiés au stationnement et les voies piétonnes et trottoirs seront constitués de matériaux perméables.

Des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être mis en place à l'échelle de chaque parcelle.

Site n°4 : Secteur de densification / Quartier de l'ancienne scierie

Etat initial / enjeux



Vue sur le site depuis la rue des Rochers Gavauds / Google / prise de vue Mars 2024



Emprise : 4 860 m²

Positionnement géographique : Espace de dent creuse implanté entre les emprises de l'ancienne scierie et celle de l'ancienne maison de retraite qui est en cours de déconstruction.

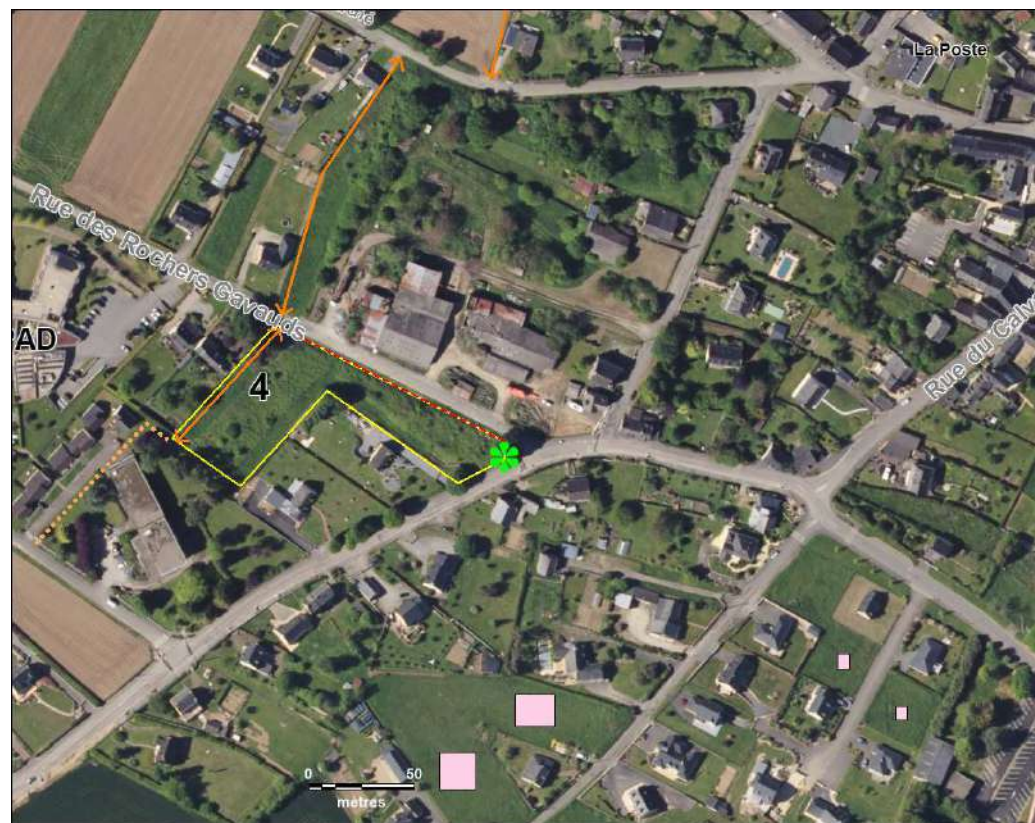
Desserte : même si l'emprise est implantée au carrefour de la rue des Rochers Gavauds et la RD 16, les accès sont plus aisés et sécurisés depuis la rue des Gavauds.

Paysage : Il s'agit d'un espace laissé à l'abandon. Il est véritablement en friche.

Usage : Non urbanisé / ancien jardins.

Intérêt / sensibilité écologique : Absence de zones humides. Faute d'entretien ce site a tendance à s'enfricher. En l'absence d'entretien, cet espace pourrait présenter à moyen terme des enjeux de biodiversité et abriter diverses espèces.

Orientations proposées pour le secteur 4



Programme / Opération :

Opération d'ensemble qui devra permettre l'accueil à minima de 8 logements.

Intégration urbaine et paysagère :

 La création d'un front bâti sur les rues indiquées est conseillé. Ce front pourra être marqué soit directement par les façades des constructions, soit par la création d'un muret ou un mur.

 Préserver le chêne implanté au carrefour des 2 voies encadrant le futur quartier

Accès : Les accès aux logements créés devront être mutualisés au moins par 2.

Gestion des eaux pluviales (*se référer au zonage d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe 7 A – annexes sanitaires*) :

Les espaces publics et privés dédiés au stationnement et les voies piétonnes et trottoirs seront constitués de matériaux perméables.

Le

Des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être mis en place à l'échelle de chaque parcelle.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP Thématique : « Développement du Réseau réservé aux déplacements non motorisés »



Un réseau d'itinéraires réservés aux déplacements non motorisés au coeur du bourg :

- Cheminements existants
- ↔ Cheminements à développer progressivement
- ▨ Principaux secteurs de développement résidentiel

OAP Thématique : « Densification de l'enveloppe urbaine du centre-bourg »

Les projets de divisions parcellaires ...

Les différentes lois récentes invitent à la réduction de la consommation d'espace et à l'optimisation de ce dernier. En découle, notamment une multiplication des divisions foncières ayant parfois des conséquences plus ou moins négatives en matière de paysage urbain, de réseaux, de sécurité quant à l'accès au domaine public, de covisibilité,

Aussi avant toute mise en œuvre d'un projet de division, il convient d'analyser certaines constantes concernant le projet, son environnement et notamment :

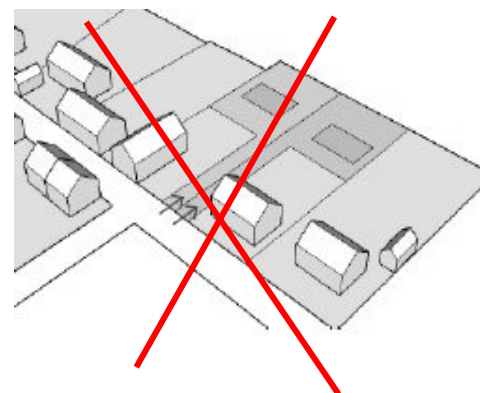
- L'accessibilité au terrain,
- La potentialité de division des terrains mitoyens,
- L'organisation, l'implantation, le fonctionnement des constructions déjà présentes sur le site objet de la division, ainsi que celles concernées dans l'environnement proche du site,
- Les vues potentielles depuis le site, depuis les constructions voisines et sur ces dernières, depuis et sur les constructions existantes sur le site (notamment les espaces plus « privatifs »),
- Les éléments paysagers sur le site et à ses abords, pouvant garantir une meilleure insertion du ou des projets, plus d'intimité, participer au maintien ou à la valorisation de continuités écologiques,
- La pente du terrain objet du projet,
- La nature du sol (présence ou non de zones humides) et sa capacité à gérer au mieux les eaux pluviales à la parcelle.

Ces éléments contextuels, complètent les réglementations existantes contenues dans le règlement écrit du PLU mais également dans les annexes (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires et réseaux, ...).

Quelques grands principes d'aménagement :

Accessibilité :

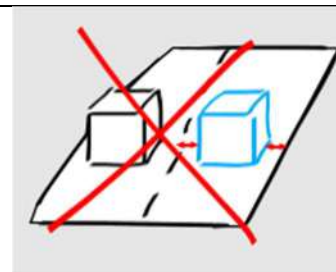
- Dans le cas de division en drapeau (en second rang) les accès non mutualisés sont à proscrire,
- Si les divisions se font simultanément, la voie d'accès portera sur les deux parcelles nouvellement créées,
- Si les divisions se font successivement, la première division devra prévoir une voie d'accès suffisante permettant l'accès à la ou aux autres parcelles potentiellement divisibles. Le cas échéant cette voie fera, le moment venu, l'objet d'un droit de passage.



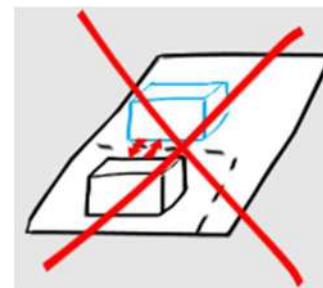
A proscrire

Implantations :

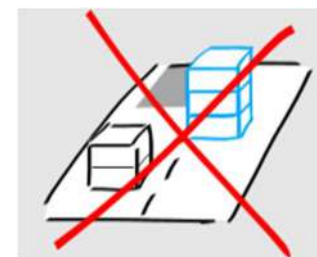
- D'une manière générale, les implantations doivent permettre de dégager un maximum d'espace utilisable soit pour le jardin, des constructions futures, la régulation des eaux pluviales, ...,
- Les implantations en limite de parcelle et/ou de rue garantissent souvent une meilleure optimisation de l'espace,
- Les implantations devront permettre de limiter au maximum les covisibilités avec les constructions voisines pour ce qui concerne les pièces de vie principale, ou les espaces semi privatifs extérieurs (terrasses, ...),
- Les implantations devront permettre de garantir un bon ensoleillement et bonne luminosité dans les constructions.



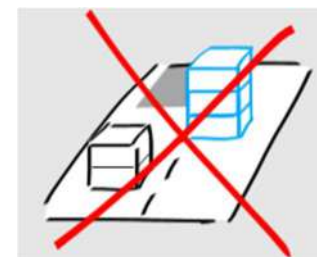
Eviter la perte d'espace



Limiter les covisibilités



Adapter la hauteur pour limiter l'impact sur l'ensoleillement



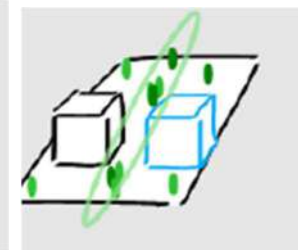
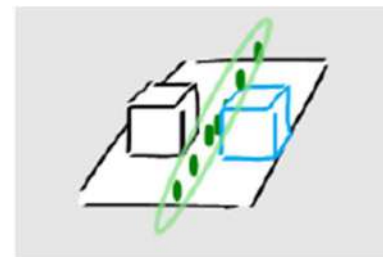
Adapter la hauteur pour limiter l'impact sur l'ensoleillement

Les interfaces :

- Il convient d'éviter la création de doubles dispositifs de séparation pour une moindre emprise notamment,
- Un dispositif de séparation en commun, de type végétal avec des essences locales adaptées au climat sera à privilégier,
- Suivant les covisibilités, la densité de ce linéaire végétal pourra être plus ou moins grande,



Eviter les doubles séparations



Traiter la densité végétale suivant les covisibilités

Les projets de valorisation des « espaces de « dents creuses » ou des « espaces présentant des enjeux de renouvellement urbain » dont l'emprise serait égale ou supérieure à 5000 m² dans les zones UA et UB

Afin de garantir une utilisation optimale des terrains, les opérations d'aménagement présentant une vocation résidentielle devront permettre d'atteindre un objectif de densité de 16 logements par hectare (*).

(*) la densité à respecter est une densité brute : elle inclue le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, ... etc.

Elaboration
Pièce n°5 : Règlement graphique



1-1 Elaboration du POS approuvée le 25 mars 1988

1-2 Elaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024

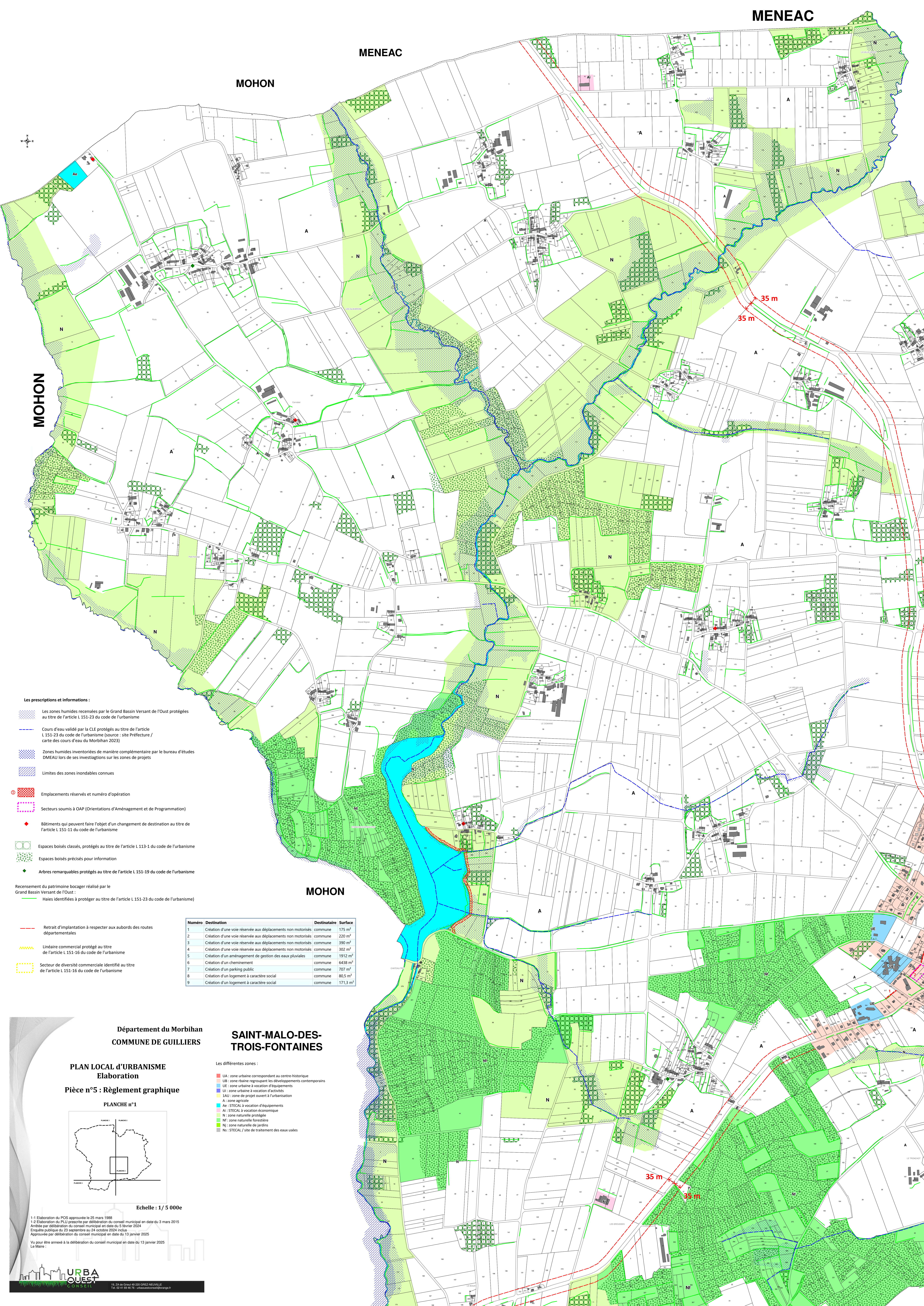
Enquête publique 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 inclus

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date
du 13 janvier 2025

Le Maire :





- Les prescriptions et informations :**
- Les zones humides recensées par le Grand Bassin Versant de l'Oust protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
 - Cours d'eau validé par la CLE protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (source : site Préfecture / carte des cours d'eau du Morbihan 2023)
 - Zones humides inventoriées de manière complémentaire par le bureau d'études DMEAU lors de ses investigations sur les zones de projets
 - Limites des zones inondables connues
 - Emplacements réservés et numéro d'opération
 - Secteurs soumis à OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
 - Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme
 - Espaces boisés classés, protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme
 - Espaces boisés précisés pour information
 - Arbres remarquables protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Recensement du patrimoine bocager réalisé par le Grand Bassin Versant de l'Oust :

- Haies identifiées à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

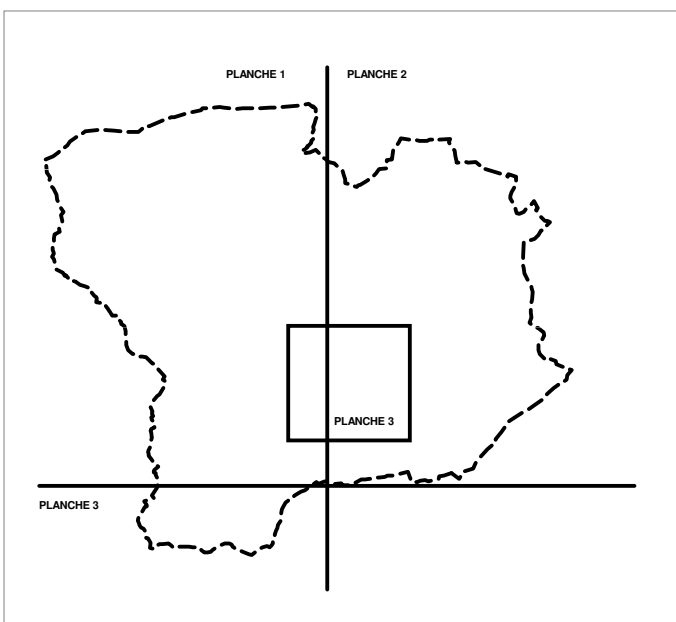
Número	Destination	Destinataire	Surface
1	Création d'une voie réservée aux déplacements non motorisés	commune	175 m²
2	Création d'une voie réservée aux déplacements non motorisés	commune	220 m²
3	Création d'une voie réservée aux déplacements non motorisés	commune	390 m²
4	Création d'une voie réservée aux déplacements non motorisés	commune	302 m²
5	Création d'un aménagement de gestion des eaux pluviales	commune	1912 m²
6	Création d'un cheminement	commune	6438 m²
7	Création d'un parking public	commune	707 m²
8	Création d'un logement à caractère social	commune	80,5 m²
9	Création d'un logement à caractère social	commune	171,3 m²

- Retrait d'implantation à respecter aux abords des routes départementales
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme
- Secteur de diversité commerciale identifié au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

Département du Morbihan
COMMUNE DE GUILLIERS

PLAN LOCAL d'URBANISME
Elaboration
Pièce n°5 : Règlement graphique

PLANCHE n°1



Echelle : 1/ 5 000e

SAINT-MALO-DES-
TROIS-FONTAINES

Les différentes zones :

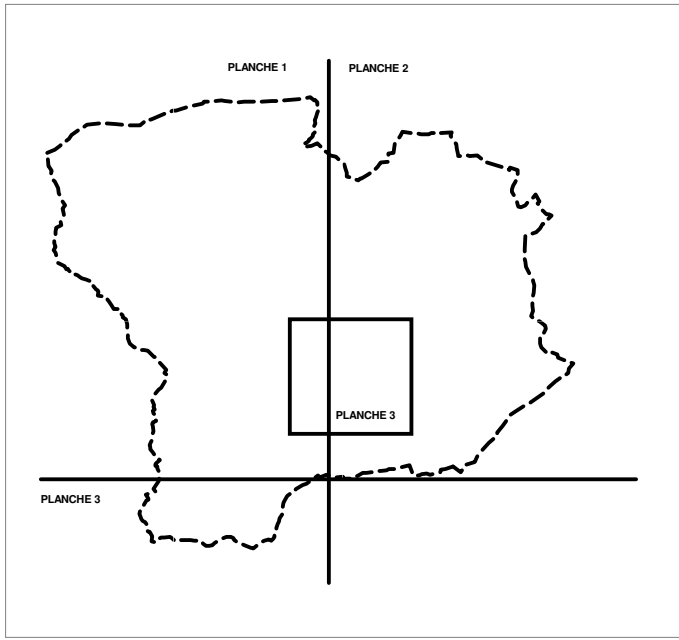
- UA : zone urbaine correspondant au centre-historique
- UB : zone bâinée regroupant les développements contemporains
- UE : zone urbaine à vocation d'équipements
- UI : zone urbaine à vocation d'activités
- IAU : zone de projet ouvert à l'urbanisation
- A : zone agricole
- Ae : STECAL à vocation d'équipements
- AI : STECAL à vocation économique
- N : zone naturelle protégée
- Nf : zone naturelle forestière
- Nj : zone naturelle de jardins
- Nr : STECAL / site de traitement des eaux usées

1-1 Elaboration du POS approuvée le 26 mars 1988
1-2 Elaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015
Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024
Enquête publique du 23 septembre au 24 octobre 2024 inclus
Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025
Le Maire :

PLAN LOCAL d'URBANISME
Elaboration

Pièce n°5 : Règlement graphique

PLANCHE n°3 / Centre-bourg



Echelle : 1/ 5 000e et 1/2500e (centre-bourg)

1-1 Elaboration du POS approuvée le 25 mars 1988
1-2 Elaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015
Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024
Enquête publique du 23 septembre au 24 octobre 2024 inclus
Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

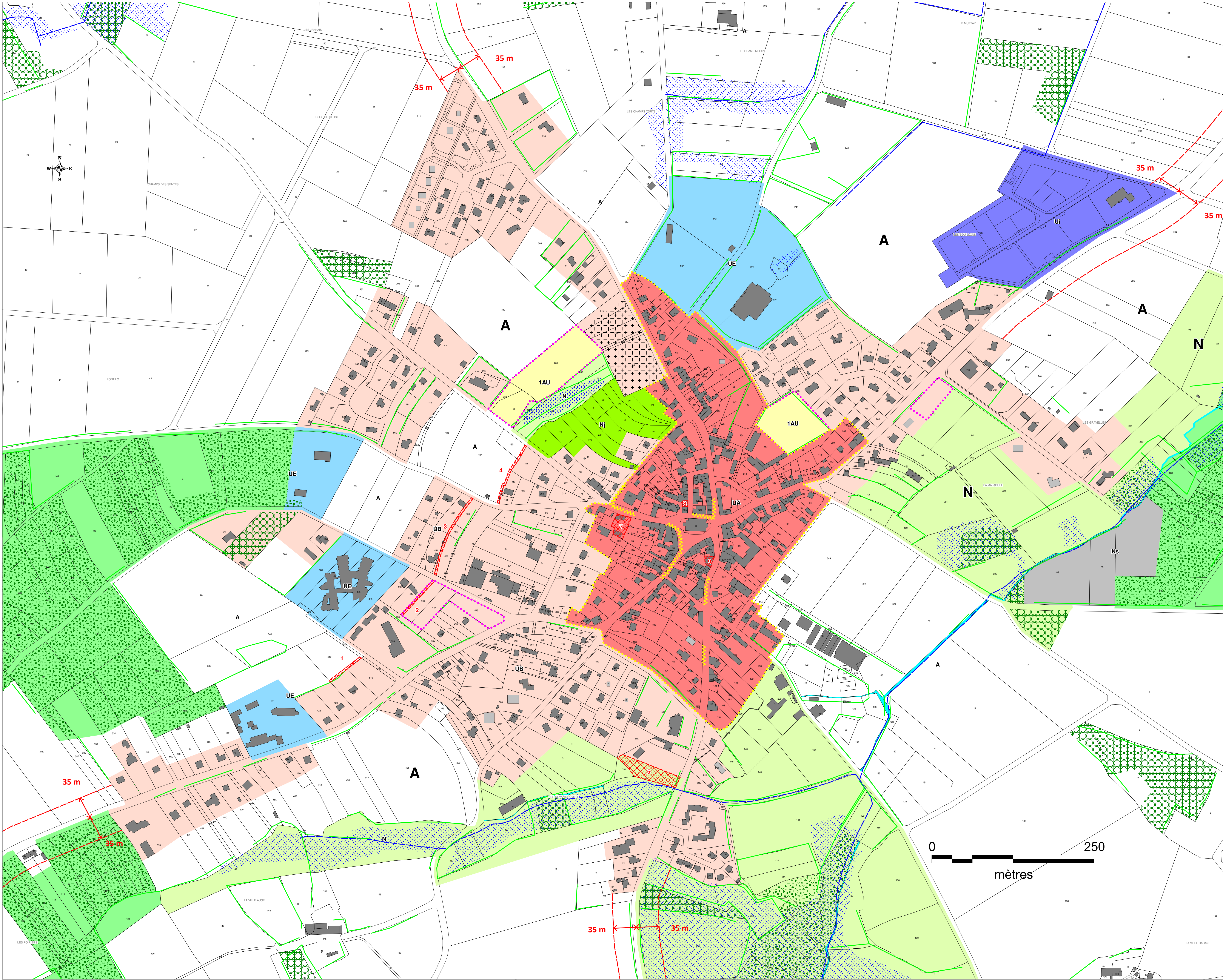
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025
Le Maire :

Les différentes zones :

- UA : zone urbaine correspondant au centre-historique
- UB : zone urbaine regroupant les développements contemporains
- UE : zone urbaine à vocation d'équipements
- UI : zone urbaine à vocation d'activités
- 1AU : zone de projet ouvert à l'urbanisation
- A : zone agricole
- As : STECAL à vocation d'équipements
- Ai : STECAL à vocation économique
- N : zone naturelle protégée
- Nf : zone naturelle forestière
- Nj : zone naturelle de jardins
- Ns : STECAL / site de traitement des eaux usées

Numéro	Destination	Destinataire	Surface
1	Création d'une voie réservée aux déplacements non motorisés	commune	175 m²
2	Création d'une voie réservée aux déplacements non motorisés	commune	220 m²
3	Création d'une voie réservée aux déplacements non motorisés	commune	390 m²
4	Création d'une voie réservée aux déplacements non motorisés	commune	302 m²
5	Création d'un aménagement de gestion des eaux pluviales	commune	1912 m²
6	Création d'un cheminement	commune	6438 m²
7	Création d'un parking public	commune	707 m²
8	Création d'un logement à caractère social	commune	80,5 m²
9	Création d'un logement à caractère social	commune	171,3 m²

LOYAT



Les prescriptions et informations :

- Les zones humides reconnues par le Grand Bassin Versant de l'Oust protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- Cours d'eau validé par la CLE protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (source : site Préfecture / carte des cours d'eau du Morbihan 2023)
- Zones humides inventoriées de manière complémentaire par le bureau d'études DMEAU lors de ses investigations sur les zones de projets
- Limites des zones inondables connues
- Emplacements réservés et numéro d'opération
- Secteurs soumis à OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

- Espaces boisés classés, protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme
- Espaces boisés précisés pour information
- Arbres remarquables protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- Recensement du patrimoine bocager réalisé par le Grand Bassin Versant de l'Oust :
- Haies identifiées à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme)
- Retrait d'implantation à respecter aux abords des routes départementales
- Linéaire commercial protégé au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme
- Secteur de diversité commerciale identifié au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

Elaboration
Pièce n°6 : Règlement écrit



1-1 Elaboration du POS approuvée le 25 mars 1988

1-2 Elaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024

Enquête publique 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 inclus

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

Le Maire :



Sommaire

<u>Titre 1 : Préambule et Lexique</u>	p 2
Chapitre 1 : Préambule	p 3
Chapitre 2 : Lexique	p 5
<u>Titre II : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones</u>	p 7
Chapitre 1 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	p 8
Chapitre 2 – Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	p 12
Chapitre 3 – Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme pour l'application des articles 1 et 2 et du changement de destination	p 16
Chapitre 4 – Dispositions relatives aux affouillements et exhaussements	p 18
Chapitre 5 – Dispositions relatives à la construction de plusieurs bâtiments sur un ou des terrain(s) devant faire l'objet d'une division foncière	p 18
<u>Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines</u>	p 19
Dispositions applicables à la zone UA	p 20
Dispositions applicables à la zone UB	p 27
Dispositions applicables à la zone UE	p 34
Dispositions applicables à la zone Ui	p 39
<u>Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</u>	p 45
Dispositions applicables aux zones 1AU	p 46
<u>Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles</u>	p 53
Dispositions applicables aux zones A	p 54
Dispositions applicables aux zones Ai	p 63
Dispositions applicables aux zones Ae	p 68
<u>Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles</u>	p 72
Dispositions applicables aux zones N et Nf	p 73
Dispositions applicables aux zones Nj	p 82
Dispositions applicables aux zones Ns	p 86

Titre 1 : Préambule et Lexique



CHAPITRE 1. PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

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

Les Zones Urbaines (U)

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

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

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : **UA, UB,**
- zones urbaines destinées à l'accueil d'activités de loisirs, culturelles, sportives et d'enseignement : **UE**
- zones urbaines à dominante d'activité : **Ui.**

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Des orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement.

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 A comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- 2 secteurs **Ai** (STECAL) correspondant à des emprises accueillant des activités économiques isolées en lien avec le monde agricole implantées au sein de l'espace rural,
- 1 secteur **Ae** (STECAL) correspondant à l'emprise de la déchetterie implantée au Nord du territoire communal.

Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle (N) 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 plusieurs secteurs spécifiques :

- In sous-secteur **Nf** correspond aux massifs forestiers les plus conséquents,
- 1 sous-secteur **Nj** (STECAL) correspondant à des fonds de jardins ou des zones de jardins et vergers que la collectivité souhaite écarter de tout développement urbain,
- 1 secteur **Ns** (STECAL) correspondant à l'emprise du site de traitement des eaux usées,

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

- 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité :** que puis-je construire ou aménager ?
- 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère :** comment construire ou aménager pour prendre en compte l'environnement ?
- 3 – Equipements et réseaux :** quelles sont les obligations de raccordement aux différents réseaux ?

CONTENU DU REGLEMENT

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

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- *Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,*
- *Les secteurs concernés par des emplacements réservés,*
- *Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,*
- *Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,*
- *Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,*
- *Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme,*
- *Les zones humides et cours d'eau non canalisés,*
- *Les zones inondables définies par l'Atlas des zones inondables du Léverin,*
- *Les zones présentant une sensibilité archéologique.*

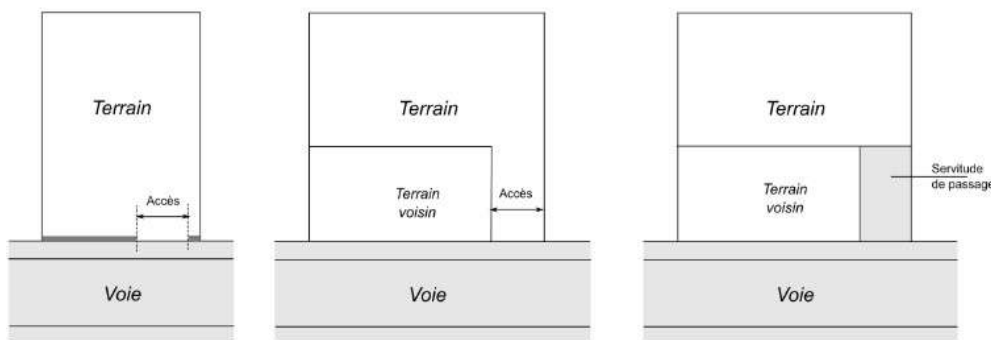
Le présent document est constitué :

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

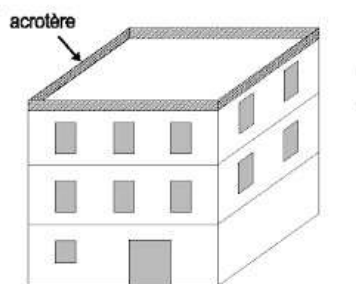
CHAPITRE 2. LEXIQUE

Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés. Toutefois, les dispositions littérales et graphiques priment sur les définitions et schémas explicatifs du lexique.

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



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



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

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Sont également assimilées à des constructions les yourtes, tiny-houses, ... etc.

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

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

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

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

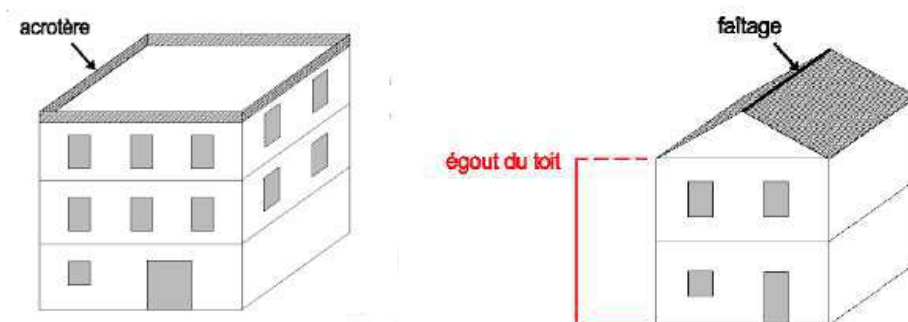
Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

LOCALISATION, IMPLANTATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS

Article R111-2 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

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

Article R111-4 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

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

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

Article R111-26 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

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

Article R111-27 (Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.)

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

OUTRE LES DISPOSITIONS CI-DESSUS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES TOUS LES AUTRES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME AINSI QUE TOUTES LES AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE

2 -Les Servitudes d'Utilité Publiques

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

3 -Les réglementations communales spécifiques

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

4 -Les périmètres de préemption

Le droit de préemption urbain est institué sur les zones U et AU, conformément à la délibération du Conseil municipal.

5 -Patrimoine archéologique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- article L.522-5 du Code du patrimoine

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

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

- article L.522-4 du Code du patrimoine

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

- article L.531-14 du Code du patrimoine

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

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

○ Code de l'urbanisme

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

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

○ Code de l'environnement

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

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

○ Code pénal

- article 322-3-1, 2° du Code pénal

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

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

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

6 -Adaptations mineures

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

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

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

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

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

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

1.3. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

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

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

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

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

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

Ne sont pas concernés :

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

7 -Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis

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

8 -Permis de démolir

L'ensemble des bâtiments de la commune sont soumis au permis de démolir.

9 -Défrichements des terrains boisés non classés

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

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

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

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

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (4 hectares), et l'arrêté préfectoral (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha).

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

1 -Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre 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. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements.

2 -Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme

Les haies ou talus, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 ou du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

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

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

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

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

4 -Zones humides

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

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

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

(*) Article 1 – Règlement SAGE Vilaine

Dans les sous bassins identifiés prioritaires pour la diminution du flux d'azote d'une part (carte 14 du PAGD) et vis-à-vis de la gestion de l'étiage d'autre part (carte 23 du PAGD), tels que délimités sur la carte 1 ci-dessous, l'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement, (de surfaces supérieures à 1000 m²), ne peut être obtenue que dans les cas suivants, et toujours dans le respect de la disposition 2 du PAGD :

- existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- impossibilité technico-économique d'étendre les bâtiments d'activités existants en dehors de ces zones humides,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des cheminements dédiés aux déplacements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème,
- travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemins existants) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative,
- création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.

Rappels :

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

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

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

5 - Protection des cours d'eau

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

Il convient donc de :

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

Rappels :

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

6 -Emplacements réservés

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

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

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

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur.

8 - Ouvrages RTE – lignes électriques

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

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

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

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

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

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

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

Au niveau du règlement graphique, la commune de Guilliers a défini :

- *des linéaires au niveau desquels doit être préservé la diversité commerciale. Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et de services sera interdit vers une autre de ces 2 destinations,*
- *un périmètre de diversité commercial de manière à préserver la centralité commerciale existante. Les nouvelles activités commerciales et les activités de services recevant du public ne pourront pas s'implanter en dehors du périmètre de centralité défini.*

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

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

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

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

Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</i>
	Entrepôt <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</i>
	Bureau <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</i>
	Centre de congrès et d'exposition <i>cette sous destination recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</i>

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

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

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

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

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines

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

Elle est constituée de 4 secteurs : **UA, UB, UE, et Ui.**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone UA :

Le secteur UA correspond centre historique du bourg. C'est un secteur urbanisé dense où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Il se caractérise également par une certaine mixité. Outre l'habitat, il est destiné à accueillir des équipements collectifs, des commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants.

La zone UA a été entièrement identifiée comme périmètre de diversité commerciale. Dans un souci de préservation de la centralité, les nouvelles activités commerciales ou de services recevant du public ne peuvent être autorisées qu'au sein de ce périmètre.

Règles applicables à la zone UA :

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

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

UA – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Au niveau du linéaire commercial identifié à protéger au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions présentant une sous-destination « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées » et « restauration » est interdit si la nouvelle sous-destination ne relève pas des destinations précitées.

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

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Commerce et activité de services à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*
- *Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire à l'exception de celles visées à l'article 2-1,*

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

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,*
- *les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils.*

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

UA– 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « artisanat et commerce de détail » ou « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ou « Cuisine dédiée à la vente en ligne » aux conditions cumulatives suivantes : que l'activité soit compatible avec la fonction résidentielle de la zone, que leur surface de plancher n'excède pas 500 m², et qu'elle s'implante au sein du périmètre de diversité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique.

UA– 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de Culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA– 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, cages d'ascenseurs ...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes ne peut en revanche pas excéder celle du bâtiment principal.

UA- 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne correspondrait pas à la règle édictée : elles peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- pour les annexes,
- pour s'aligner au recul de constructions avoisinantes,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

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

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

- lorsqu'une construction est implantée entre 0 et 2 mètres, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

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

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

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

UA- 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

Sur rue :

Les installations techniques de climatisation sont interdites.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont également autorisées.

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UA— 4.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

UA — 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

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

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent au maximum être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

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

Les projets de plantations réalisées dans le cadre des aménagements paysagers privés ou publics devront privilégier les espèces locales et éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

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

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

UA- ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé la création d'1 place de stationnement par logement créé.

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

UA– 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UA – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la collecte des ordures ménagères.

UA- ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA– 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

***Rappels :** L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.*

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

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies dans le cadre du règlement général du service public d'assainissement collectif intercommunal (joint dans la pièce n°7A – annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (*à la charge du constructeur ou de l'aménageur*).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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

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

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère des zones UB.

La zone UB correspond aux développements récents du centre-bourg. C'est un secteur déjà urbanisé à vocation résidentielle principale mais au sein duquel on recense quelques activités et équipements compatibles avec cette vocation principale. Dans la mesure du possible, cette mixité doit être préservée.

Règles applicables aux zones UB

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

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

UB– 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
- *Industrie, Entrepôt, Bureaux à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,*
- *Restauration,*
- *Commerce de gros,*
- *Hôtels,*
- *Autres hébergements touristiques*
- *Cinéma,*
- *Lieux de culte,*
- *Centre de congrès et d'exposition,*

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

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de ferraille, de matériaux, de véhicules usagers non liés à une activité existante sur l'unité foncière,*
- *les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*
- *les chenils.*

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

UB- 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises, les extensions des constructions existantes présentant une sous-destination Industrie, Entrepôt, Bureaux sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :

o que la surface créée suite à la date d'approbation du PLU n'accroisse pas de plus de 10% l'emprise existante à cette date,

o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,

o que les constructions nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

UB- 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB- ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB- 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. *Emprise au sol*

Non réglementé

3.1.2. *Hauteur maximale des constructions*

La hauteur des nouvelles constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs ...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

UB– 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. *Limites séparatives*

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

Le retrait de 2 mètres pourra également être réduit dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Non réglementé.

3.2.4. *Cours d'eau identifiés au règlement graphique*

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

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

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

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

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

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

Sur rue :

Les installations techniques de climatisation sont interdites.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

4.1.3. Toitures

Les toitures doivent présenter de préférence la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc néanmoins des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires*) sont également autorisés.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont également autorisées.

4.1.4. Vérandas

Les couvertures translucides sont autorisées. Si le matériau de couverture n'est pas translucide, il devra être en harmonie avec la couleur des profilés, ou de la toiture du bâtiment principal.

4.1.5. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.6. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

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

Non réglementé.

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

UB – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Les éléments boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

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

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

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

Les projets de plantations réalisées dans le cadre des aménagements paysagers privés ou publics devront privilégier les espèces locales et éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

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

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

UB- ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions, des installations autorisées dans la zone.

En cas d'évolution des constructions (ex : division d'un logement en appartements, transformation du garage en pièce de vie, ...), les capacités de stationnement devront rester cohérente avec les besoins liés au projet envisagé.

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

UB— 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UB— 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la collecte des ordures ménagères.

UB- ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB — 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

Rappels : L'eau de pluie collectée à l'aval des toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages extérieurs à l'habitation. Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 Août 2008, l'usage de cette eau à l'intérieur des habitations n'est autorisé que pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta. Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art. En particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Tout usage interne de l'eau de pluie est également interdit dans les établissements de santé, les écoles, les cabinets de soins ou locaux assimilés. Par ailleurs, la récupération des eaux pluviales ayant ruisselé sur des toitures en plomb ou en amiante ciment n'est pas autorisée pour un usage interne à l'habitation quel que soit cet usage.

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

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies dans le cadre du règlement général du service public d'assainissement collectif intercommunal (joint dans la pièce n°7A – annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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

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

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone UE

Le secteur UE correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs de toute nature (*bâtiments, installations, aménagements, infrastructures, ...*). C'est un secteur déjà urbanisé destiné aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine.

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

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

Règles applicables à la zone UE

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

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

UE – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les nouvelles constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Logements,*
- *Commerces et activité de services,*
- *Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.*

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

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime si elles ne sont pas nécessaires ou complémentaires à des activités autorisées dans la zone.*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules hors d'usage,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

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

UE – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

UE – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques		x	
	Cinéma		x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'arts et de spectacles	x		
	Lieux de culte	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôts		x	
	Bureau		x	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

UE – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 1 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

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

- *lorsqu'une construction existante est implantée en-deçà du retrait, son extension est autorisée sous réserve de ne pas se rapprocher de la voie.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion*

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative

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

- *lorsqu'une construction est implantée entre 0 et 2 mètres, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.*

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

Non réglementé.

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

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

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

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

Non réglementé.

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

UE – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

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

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

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

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

Les projets de plantations réalisées dans le cadre des aménagements paysagers devront privilégier les espèces locales et éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

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

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

UE - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

UE – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UE – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la collecte des ordures ménagères.

UE - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies dans le cadre du règlement général du service public d'assainissement collectif intercommunal (joint dans la pièce n°7A – annexes sanitaires).

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

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

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

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

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.

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone Ui

Le secteur Ui correspond à la zone économique de La Croix Billy. C'est un secteur déjà aménagé est destiné à l'implantation de nouvelles activités économiques qu'elles soient à vocation d'entrepôts, bureaux, d'artisanat, ou d'industrie.

Règles applicables à la zone Ui

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

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

Ui – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les nouvelles constructions, installations et extensions présentant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- *Exploitation agricole ou forestière,*
- *Habitation,*
- *Artisanat et commerce de détail à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,*
- *Restauration,*
- *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,*
- *Hôtels,*
- *Autres Hébergement touristiques,*
- *Cinéma,*
- *Equipements d'intérêt collectif et services public à l'exception de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, et locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,*
- *Centre de congrès et d'exposition.*

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

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

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,*
- *l'ouverture et l'exploitation de carrières,*
- *le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,*
- *les dépôts de véhicules de ferrailles, déchets, matériaux divers non liés à une activité,*
- *les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisées dans le secteur.*

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

UI – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les show-rooms, halls d'exposition ou magasins d'usine permettant à un artisan ou à un industriel de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, de passer commande, ou d'acheter, aux conditions cumulatives suivantes :

- cet espace doit être lié à une activité de production industrielle ou artisanale,
- il doit être intégré au volume de la construction à usage de production,
- sa surface de plancher ne doit pas excéder 30 % de la surface de plancher du bâtiment dans lequel cet espace s'insère dans la limite de 100 m²,
- de ne pas être réalisée préalablement à la réception de la construction de production à laquelle elle est liée et doit s'insérer.

UI – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'arts et de spectacles		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

UI – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés :

- à 10 mètres minimum en recul de l'alignement des routes départementales
- en recul d'au moins 3 m de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer et des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés à 2 mètres minimum en retrait des limites séparatives ou en limites séparatives.

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

Non réglementé.

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

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

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (*briques creuses, parpaings, ... etc.*) est strictement interdit ainsi que l'emploi des bardages galvanisés non peints et utilisés en dehors de fins architecturales justifiées.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, panneaux photovoltaïques, ...*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, en revanche, le dépôt d'une déclaration préalable et l'obtention d'une décision favorable est obligatoire avant toute édification.

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

La teinte des grilles soudées en panneaux sera de même teinte que celle des piquets.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m, à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*). Une hauteur plus importante peut-être autorisée en cas de nécessités particulières de protection.

4.1.3. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

UI – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

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

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Un coefficient de non imperméabilisation de 5% devra à minima être respecté sur chacun des lots.

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

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

Les projets de plantations réalisées dans le cadre des aménagements paysagers privés ou publics devront privilégier les espèces locales et éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

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

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

UI- ARTICLE 6 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les immeubles de bureaux, il devra obligatoirement être prévu un local à vélo permettant de répondre aux besoins.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UI – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la collecte des ordures ménagères.

UI - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

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

En application de l'article R.1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies dans le cadre du règlement général du service public d'assainissement collectif intercommunal (joint dans la pièce n°7A – annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.

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

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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

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

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

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

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

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

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

La zone à urbaniser est dite « zone AU ». Elle correspond aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Le secteur 1AU correspond aux secteurs, non ou très peu bâtis et équipés (*au moment de l'élaboration du PLU*) destinés à être le support de nouveaux quartiers résidentiels.

Ces zones devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre. L'aménagement pourra être réalisé en plusieurs tranches, néanmoins ces dernières devront comprendre à minima 4000 m².

Il doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Règles applicables à la zone 1AU

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

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

1AU – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- Hébergement,
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Commerce de gros,
- Hôtels,
- Autres hébergements touristiques
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,
- Cinéma,
- Equipements d'intérêt collectif et services public à l'exception de la sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne,
- Bureaux à l'exception de celles visées dans l'article 2.1,
- Centre de congrès et d'exposition,

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

1AU – 1.2 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les dépôts de véhicules,
- les dépôts de ferrailles, de déchets, ou de matériaux divers,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires aux aménagements, à une destination, sous-destination ou types d'activités autorisés dans le secteur sont interdits,
- les chenils.

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

1AU – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les nouvelles constructions ayant une sous destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ou « bureau » à condition :

- qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation,
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la fonction résidentielle,
- que l'offre de stationnement existante ou à créer répondent aux besoins de l'activité.

1AU – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	
Habitation	Logement	x		
	Hébergement		x	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros		x	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristiques		x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'arts et de spectacles		x	
	Lieux de culte		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie		x	
	Entrepôts		x	
	Bureau			x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers.

La hauteur des annexes ne peut excéder la hauteur du bâtiment principal, ni excéder 4 mètres à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère.

1AU – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou à 1 m minimum en retrait de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

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

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

Des implantations différentes peuvent également être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Non réglementé.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Non réglementé.

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

1AU – 4.1 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (*récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple*) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts (*parpaings, briques creuses, ...*).

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie.

Sur rue :

Les installations techniques de climatisation sont interdites.

4.1.3. Toitures

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

En revanche, la possibilité de mettre en œuvre des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) est admise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont également autorisées.

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

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

Non réglementé.

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

1AU – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

1AU – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

Il convient de se référer au zonage pluvial joint en annexe 7A – « Annexes sanitaires ».

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

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

Les projets de plantations réalisées dans le cadre des aménagements paysagers privés ou publics devront privilégier les espèces locales et éviter l’emploi d’arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l’annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

1AU – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l’aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l’arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l’arrêté interministériel du 21 Août 2008.

1AU - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Il est notamment exigé l’aménagement de 2 places de stationnement par logement créé.

En cas d’évolution du logement, le projet devra être conçu de manière à préserver un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Ces normes ne s’appliquent pas aux logements financés au moyen de prêts aidés par l’Etat, pour lesquels seule une place de stationnement est requise.

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

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

1AU – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

1AU – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

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.

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

1AU – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement.

Tout bâtiment qui le nécessite doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions, et selon les modalités définies dans le cadre du règlement général du service public d'assainissement collectif intercommunal (joint dans la pièce n°7A – annexes sanitaires).

Dispositions particulières :

Pour les parcelles non desservies ou non raccordées, les nouveaux bâtiments devront être desservis ou raccordés au réseau collectif public d'assainissement (à la charge du constructeur ou de l'aménageur).

Toute parcelle détachée par division d'une parcelle desservie, qui du fait du détachement n'est plus considérée comme desservie, pourra être urbanisée à condition de la réalisation de l'assainissement collectif, à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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

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

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

1AU – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

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

La zone A comprend plusieurs sous-secteurs :

- 2 secteurs ***Ai*** (STECAL) correspondant à des emprises accueillant des activités économiques isolées en lien avec le monde agricole implantées de manière isolée au sein de l'espace rural,
- un secteur ***Ae*** (STECAL) correspondant à l'emprise de la déchetterie, elle aussi implantée de manière isolée au sein de l'espace rural.

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

Certaines parties de zone A sont concernées par un risque « inondation » défini dans l'Atlas des zones inondables du Léverin. Au sein de ces dernières, les constructions et installations sont soumises à des dispositions particulières.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractère de la zone A :

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

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

Règles applicables à la zone A :

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

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

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine.

Rappel : L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors des espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en l'application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

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

A – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

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

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

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

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

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

A – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels,*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés,*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.*

- les nouvelles constructions ayant la destination exploitation agricole à condition :

- *qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 35 m² de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, ...etc.) ;*
- *ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage, ...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.*

- Les nouvelles constructions, l'extension des constructions existantes présentant une sous-destination Logement si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) aux conditions cumulatives suivantes :

- *qu'elles soient liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,*
- *qu'elles soient justifiées par la surveillance, la présence permanente et rapprochée au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;*
- *en cas de nouvelles constructions, qu'elles soient localisées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres si le projet évite un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation en s'implantant en continuité immédiate d'un hameau ou un village.*
- *qu'il soit édifié un seul logement de fonction par siège d'exploitation agricole ; toutefois des logements de fonction supplémentaires peuvent être autorisés en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et du statut de l'exploitation (société, groupement, ...).*
- *d'être situé à une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité exploité par un tiers.*
- *que la surface de terrain détachée pour l'habitation ne dépasse pas 1000 m².*

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

- *que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 50 % de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

- Les annexes des constructions ayant une sous destination Logement, si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *de ne pas créer plus d'1 annexe complémentaire postérieurement à la date d'approbation du PLU sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,*
- *d'être située à 20 mètres maximum de cette construction,*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que son emprise au sol n'excède pas 40 m²,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.*

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

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

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

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

A – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Sont admis, les types d'activités suivants :

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

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

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUMIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des annexes aux constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 40 m² d'emprise au sol (*rappel l'emprise des piscines non couvertes n'entre pas dans ce décompte*).

L'emprise au sol cumulée des extensions des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 50 % de l'emprise au sol initiale (*celle existante à la date d'approbation du présent PLU*), dans la limite de 50 m².

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur des constructions présentant une sous-destination logement ne peut être supérieure à 9 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, sauf équipements techniques particuliers (*antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, cages d'ascenseurs...*).

Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

A – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à :

- 35 m minimum en retrait de l'axe des routes départementales,
- à l'alignement ou à 3 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

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

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

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

3.2.2. Limites séparatives

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

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

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne, et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion,
- pour les extensions des constructions implantées dans la marge d'isolement qui peuvent être réalisées dans l'alignement de la construction existante,
- dans le cadre de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante, le retrait de 2 mètres pourra également être réduit à condition de ne pas empiéter de plus de 0,30 m sur le recul demandé par rapport à la limite séparative.

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

Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement doivent s'implanter dans un périmètre de 20 mètres maximum de la construction principale.

3.2.4. Cours d'eau identifiés au règlement graphique

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

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

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

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

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

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

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Bâtiments agricoles

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

Ils doivent être recouverts en tôle prélaquée de teinte ardoise. Une partie de la surface totale de la couverture peut-être réalisée en matériaux translucide.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

4.1.3. Autres constructions

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. Cette obligation ne s'impose pas aux constructions anciennes en pierre.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) sont autorisées uniquement en complément d'une toiture traditionnelle (*ne doit concerner au maximum que 30% de l'emprise au sol du bâtiment*) sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture support de panneaux solaires pour lesquelles il n'y a pas de restriction d'emprise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont également autorisées.

4.1.4. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

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

Non réglementé.

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

A – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Les éléments boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés classés » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

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

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d'éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

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).

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

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

A - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

A – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE 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.

Se référer au règlement de collecte des déchets joint en annexe du PLU.

A - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

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

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

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

Rappels :

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

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

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

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

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

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

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

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

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

Non réglementé.

Règles applicables aux secteurs Ai

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

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

Ai – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone Ai, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

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

Dans l'ensemble de la zone Ai, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

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

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

Ai – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'environnement de ces zones :

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions nécessaires aux activités existantes si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions n'accroît pas de plus de 50 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.*
- *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
- *l'intégration à l'environnement est respectée,*
- *l'opération projetée ne crée pas d'activité supplémentaire,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols ou soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

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

Ai – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

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

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ai - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ai – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions à vocation d'activité n'accroît pas de plus de 50 % l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des nouveaux bâtiments ou des extensions ne peut être supérieure à celle des bâtiments existants.

Ai – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

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

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

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

- *lorsqu'une construction est implantée entre 0 et 2 mètres, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.*

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

Non réglementé.

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

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

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Bâtiments d'activités

Les bâtiments supports d'activités doivent être réalisés en bardage de couleur sombre et mat.

Ils doivent être recouverts en tôle prélaquée de teinte ardoise. Une partie de la surface totale de la couverture peut être réalisée en matériaux translucide.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

4.1.3. Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf problématique de sécurité.

4.1.4. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

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

Non réglementé.

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

Ai – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

Ai – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d'éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

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).

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

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

AI - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

AI – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

AI – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE 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.

Se référer au règlement de collecte des déchets joint en annexe du PLU.

Ai - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ai – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ENERGIE, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d’eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d’ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d’une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d’électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d’assiette de l’opération.

8.1.3. Assainissement

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

En l’absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d’un système d’assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d’assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d’Assainissement Non Collectif).

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

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

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

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d’infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

Ai – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Règles applicables au secteur Ae

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

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

Ae – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

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

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

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

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

Ae – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'environnement de ces zones :

Les nouvelles constructions, installations et extensions des constructions présentant une sous-destination « autres équipements recevant du public » en lien avec la gestion des déchets si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions ne doit pas accroître de plus 150 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.*
- *la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet,*
- *l'intégration à l'environnement est respectée,*
- *que le dispositif d'assainissement non collectif soit conforme au besoin et à la nature des sols ou soit possible sur le terrain, et aux besoins de l'opération.*

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

Ae – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Est admis l'aménagement de surfaces de parkings, de plateformes, ... à condition que l'ensemble de nouvelles surfaces aménagées n'excèdent pas une emprise au sol maximale de 2000 m².

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ae - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ae – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouveaux bâtiments et ou des extensions présentant une sous-destination « autres équipements recevant du public » en lien avec la gestion des déchets n'accroît pas de plus de 300 m² l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments à vocation d'activités et des extensions ne peut être supérieure à 3,50 m au point le plus haut du bâtiment (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, ...).

Ae – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Non réglementé.

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

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

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

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

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

Non réglementé.

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

Ae – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Non réglementé.

Ae – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

AE – 5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d’éviter l’emploi d’arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l’annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

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

AE – 5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l’aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l’arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l’arrêté interministériel du 21 Août 2008.

Ae - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Ae – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

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

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

Ae – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Ae - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ae – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

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

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

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

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

Non réglementé.

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles

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

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

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs et secteurs (STECAL) :

- *un sous-secteur Nf correspond aux massifs forestiers les plus conséquents,*
- *Un sous-secteur Nj (STECAL) correspondant à des fonds de jardins, des zones de jardins et de vergers implantés en cœur de bourg et que la collectivité souhaite écarter de tout développement urbain,*
- *un secteur Ns (STECAL) correspondant à l'emprise du site de traitement des eaux usées,*

Pour faciliter la lecture du règlement, les règles applicables aux zones N et sous-secteurs Nf, et celles applicables aux secteurs « Nj » et « Ns » ont été dissociées.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N ET AUX SOUS-SECTEURS NF

Caractère de la zone N

Elle se caractérise par la présence :

- *de terrains exploités ou non par l'agriculture, pour l'exploitation forestière,*
- *de quelques constructions non liées à l'exploitation agricole ou forestière (logements et leurs annexes, quelques activités économiques, ...).*

Elle comprend 1 sous-secteur indicé « Nf » correspondant à l'emprise des massifs forestiers les plus importants.

Règles applicables à la zone N

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

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

Dans les zones inondables identifiées aux documents graphiques par une trame particulière :

- *Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique*
- *Les constructions nouvelles à l'exception des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,*
- *Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2 et de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Dans les zones humides identifiées à l'aide d'une trame spécifique au niveau des documents graphiques, tous les modes d'occupations et d'utilisations du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine.

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

En dehors de ces secteurs, sont interdits toutes les destinations, sous-destinations, usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

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

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

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

N – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N :

Elles doivent enfin respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont admises :

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

- o *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux, ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels,*
- o *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

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

- *que l'emprise au sol créée n'excède pas plus de 50 % de l'emprise au sol initiale dans la limite de 50 m² (emprise de référence : celle existante à la date d'approbation du présent PLU),*
- *que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit trouvée avec le logement existant,*
- *que la desserte existante par les équipements soit satisfaisante et le permette,*
- *que l'opération projetée respecte une distance minimum de 100 mètres de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité, ou ne réduise pas l'interdistance existante si la construction à étendre est implantée à moins de 100 mètres.*

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

- Les annexes des constructions présentant une sous-destination logement si l'ensemble des conditions suivantes sont réunies :

- *de ne pas créer plus d'1 annexe complémentaire postérieurement à la date d'approbation du PLU sur le terrain d'emprise de l'habitation principale,*
- *d'être située à 20 mètres maximum de cette construction,*
- *de ne pas créer un logement supplémentaire,*
- *que son emprise au sol n'excède pas 40 m²,*
- *que l'intégration à l'environnement soit respectée, et qu'une harmonisation architecturale satisfaisante soit être trouvée avec le logement existant.*

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

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

Dans les secteurs Nf :

Sont admises les nouvelles constructions présentant une sous-destination « exploitation forestière » à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers, et qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.

Dans les secteurs N et Nf :

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

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

N – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Dans les secteurs N et Nf :

Sont admis, les types d'activités suivants :

- les constructions légères liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes:
 - *qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
 - *que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;*
 - *que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;*
 - *qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.*

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations en secteur N :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOU MIS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'arts et de spectacles		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Tableau de synthèse concernant les destinations et sous-destinations en secteur Nf :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	INTERDICTION	SOUJETS A CONDITION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristiques		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'arts et de spectacles		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Dans les secteurs N :

L'emprise au sol des extensions des constructions ayant une sous-destination Logement ne doit pas dépasser 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, et ce dans la limite de 50 m².

L'emprise au sol cumulée des nouvelles annexes ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total. Les piscines non couvertes ne rentrent pas dans ce décompte.

Dans le secteur Nf :

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Dans les secteurs N :

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à celle du bâtiment initial.

La hauteur des annexes des constructions présentant une sous-destination logement ne doit pas excéder 3,50 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Dans les secteurs Nf

Non réglementé.

N – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, ou en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

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

- lorsqu'une construction existante est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal,
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.*

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

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

- *lorsqu'une construction est implantée entre 0 et 2 mètres, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment existant.*
- *pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.*

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

Dans les secteurs N :

Les annexes des bâtiments d'habitation doivent s'implanter intégralement au maximum à 20 mètres du bâtiment principal.

Dans les secteurs Nf :

Non réglementé.

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

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

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous les autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment et à sa logique de composition, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

Dans les secteurs N :

Façades

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.

En cas de pose de volets roulants, les coffres doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former linteau intégré dans la maçonnerie. Cette obligation ne s'impose pas aux constructions anciennes en pierres.

Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (*encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, ...*) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Toitures

Les toitures doivent présenter la teinte de l'ardoise, ou être recouvertes en zinc.

Des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (*toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires, ...*) sont autorisées uniquement en complément d'une toiture traditionnelle (*ne doit concerner au maximum que 30% de l'emprise au sol du bâtiment*) sauf dans le cas d'une toiture végétalisée ou d'une toiture support de panneaux solaires pour lesquelles il n'y a pas de restriction d'emprise.

Pour les piscines couvertes, les couvertures transparentes sont également autorisées.

Clôtures

L'utilisation de parpaings non enduits et ou peints, les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Sur rue, la hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf en prolongement d'un mur existant où il est possible de reprendre la hauteur du mur existant, et à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation (*visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment*).

Pour les clôtures en limite séparative, la hauteur maximale de ces clôtures est de 2 m.

Dans les secteurs Nf :

Les bâtiments liés aux activités forestières doivent être réalisés en bardage métallique de teinte sombre et mate, ou bardées en bois.

Ils doivent être recouverts en tôle prélaquée de teinte ardoise. Une partie de la surface totale de la couverture peut être réalisée en matériaux translucide.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

4.1.2. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.

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

Non réglementé.

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

N – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- *dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction etc.),*
- *dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,*
- *dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.*

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

Les arbres remarquables identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 151.19 doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

N – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les circulations (*accès au garage, allée privative, aire de stationnement*) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d'éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

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).

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

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

N - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

N – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

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

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la collecte des ordures ménagères.

N - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

N – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

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

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. La mise en place d'un système d'assainissement est précédée par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

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

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

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

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

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

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

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

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

Non réglementé.

Règles applicables au secteur Nj

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

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

NJ – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

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

Sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

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

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

NJ – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admis dès lors qu'ils sont compatibles avec l'environnement de ces zones :

Les abris de jardins aux conditions cumulatives suivantes :

- *L'emprise au sol des abris de jardins ne doit pas excéder 20 m² d'emprise au sol par unité foncière.*

Les nouvelles constructions et installations ayant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés » à condition :

- *qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;*
- *qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.*

NJ – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NJ - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NJ – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée des nouveaux abris de jardin ne devra excéder 20 m² par unité foncière.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments à vocation d'activités et des extensions ne peut être supérieure à 3,50 m au point le plus haut du bâtiment (antennes, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, ...).

NJ – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 2 m de la limite d'emprise des autres voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. *Limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2 m minimum en recul de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Non réglementé.

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

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

4.1.1. *Principes généraux*

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

4.1.2. *Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti à préserver*

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

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

Non réglementé.

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

NJ – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, talus, identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'un accès, extension de construction etc.),
- dans le cadre d'interventions liées aux nécessités de l'exploitation agricole,
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent avec des essences bocagères locales adaptées aux spécificités du sol.

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques comme « espaces boisés à conserver » sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit notamment tout défrichement.

NJ – 5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les circulations doivent être conçues, de préférence, de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol (*recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...*).

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d'éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

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

Sauf contrainte technique particulière avérée, les eaux de pluies devront être récupérées et stockées à l'aide de dispositifs adaptés et répondant aux normes en vigueur.

Les modalités de récupération et les usages possibles des eaux collectées sont définis par l'arrêté et un décret du 12 juillet 2024, abrogeant l'arrêté interministériel du 21 Août 2008.

NJ - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

NJ – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

Non réglementé.

*

NJ – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé.

NJ - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

NJ – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ENERGIE, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Non réglementé.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d’ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d’une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d’électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d’ouvrage sur le terrain d’assiette de l’opération.

8.1.3. Assainissement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

NJ – 8.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Règles applicables au secteur Ns

Caractère du secteur Ns

La zone Ns (STECAL ou secteur de taille et de capacité limitée) correspond à l'emprise du site de traitement des eaux usées implantée sur le territoire communal. Cette identification a pour but de permettre une évolution de l'installation existants.

Règles applicables au secteur Ns :

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

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

Ns – 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Ns – 2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sont admises les constructions et les extensions des constructions existantes présentant la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des sites de traitement ou à leur mise aux normes.

Ns – 2.2 TYPES D'ACTIVITES

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ns - ARTICLE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ns – 3.1 EMPRISE AU SOL ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

3.1.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Ns – 3.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, AUX LIMITES SEPARATIVES ET AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

3.2.1. Voies publiques et privées / emprises publiques

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

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

3.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 1 m minimum en recul de la limite séparative. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Non réglementé.

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

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

4.1.1. Principes généraux

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Non réglementé.

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

Ns – 5.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES POUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BOISE A PRESERVER

Les arbres isolés, haies, et talus identifiés comme constituant des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme au niveau du plan de zonage doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces boisements peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention ponctuelle (*ouverture d'un accès, extension de construction, implantation d'une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, ... etc.*).

Ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Cette autorisation pourra alors être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur une surface, un linéaire présentant des caractéristiques équivalentes (*longueur, surface, essences adaptées aux spécificités du sol, structure sur talus ou muret, ...*) dans le but de préserver l'intégralité de la structure paysagère protégée.

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

Non réglementé.

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

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales et d'éviter l'emploi d'arbres et/ou de végétaux soit considérées comme des espèces invasives ou « allergisantes » (se reporter à l'annexe 7i – Liste des plantes invasives et allergisantes).

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*).

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

Non réglementé.

Ns - ARTICLE 6 - STATIONNEMENT

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

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Ns – 7.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

7.1.1. Desserte

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

7.1.2. Accès

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

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

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

7.1.3. Voies nouvelles

Non réglementé.

Ns – 7.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Ns - ARTICLE 8 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ns – 8.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

8.1.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

8.1.2. Electricité, téléphone, télédistribution

En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

8.1.3. Assainissement

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Elaboration
**Pièce n°8 : Rapport et conclusions du
Commissaire enquêteur**



1-1 Elaboration du POS approuvée le 25 mars 1988

1-2 Elaboration du PLU prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 mars 2015

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 5 février 2024

Enquête publique 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 inclus

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 janvier 2025

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date
du 13 janvier 2025**

Le Maire :



Département du MORBIHAN

Commune de GUILLIERS

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE
A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ET A LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT VOLET EAUX PLUVIALES**

du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024

I - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Camille HANROT-LORE
Commissaire enquêtrice

Arrêté municipal du 2 septembre 2024
Fait le 24 novembre 2024

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

I - PRESENTATION DU PROJET	4
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Présentation du projet	
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	18
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
III - AVIS DE LA MRAE	21
IV - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES	26
V - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	32
VI - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	41
VII - CONCLUSION DU RAPPORT	64
ANNEXES	65
1- Localisation des avis d'enquête	
2- Lettre accompagnant le procès-verbal des observations du public	

DEUXIEME PARTIE

APPRECIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	72
II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE CONCERNANT L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	72

III - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE CONCERNANT LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	95
IV - CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LES PROJETS	98

I - PRESENTATION DU PROJET

1.1 - OBJET DE L'ENQUETE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guilliers a été arrêté en conseil municipal le 5 février 2024 et celui de la mise à jour du zonage d'assainissement eaux pluviales le 22 juillet 2024.

Par arrêté n°20240901 en date du 2 septembre 2024, monsieur le maire a prescrit une enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et à la mise à jour du zonage d'assainissement volet eaux pluviales.

Ainsi, le présent rapport porte sur cette enquête publique qui s'est déroulée du lundi 23 septembre 2024 au jeudi 24 octobre 2024.

1.2 - CONTEXTE JURIDIQUE

Les projets sont soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33 du code de l'environnement.

1.2.1- Elaboration du PLU

Le projet d'élaboration du PLU est soumis à enquête publique selon les articles L153-1 et suivants et les articles R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, vise à garantir la gestion économe des sols par le PLU qui en devient l'un des outils de mise en œuvre. La loi d'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) du 24 mars 2014 renforce la lutte contre l'étalement urbain. La loi Elan (évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a été promulguée le 23 novembre 2018 dont certains objectifs visent à construire plus de logements et simplifier les normes.

1.2.2 - Mise à jour du zonage d'assainissement - Eaux pluviales

Les articles L211-7 et L211-12 du code de l'environnement concèdent le droit aux collectivités territoriales à toutes actions visant à la maîtrise et la gestion des eaux de ruissellement.

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que la lutte contre la pollution des milieux récepteurs sont prises en compte dans le cadre du zonage d'assainissement des eaux pluviales à réaliser par les collectivités comme le mentionne l'article L2224-10 du CGCT.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne définit les objectifs de qualité pour chaque masse d'eau (très bon état, bon état, bon potentiel, objectif moins strict) et les dates associées (2021, 2027, 2033, 2037), et indique les mesures nécessaires pour l'atteinte des objectifs fixés et les coûts associés. Les orientations et les dispositions de gestion sont regroupées au sein des 14 chapitres du SAGE Vilaine.

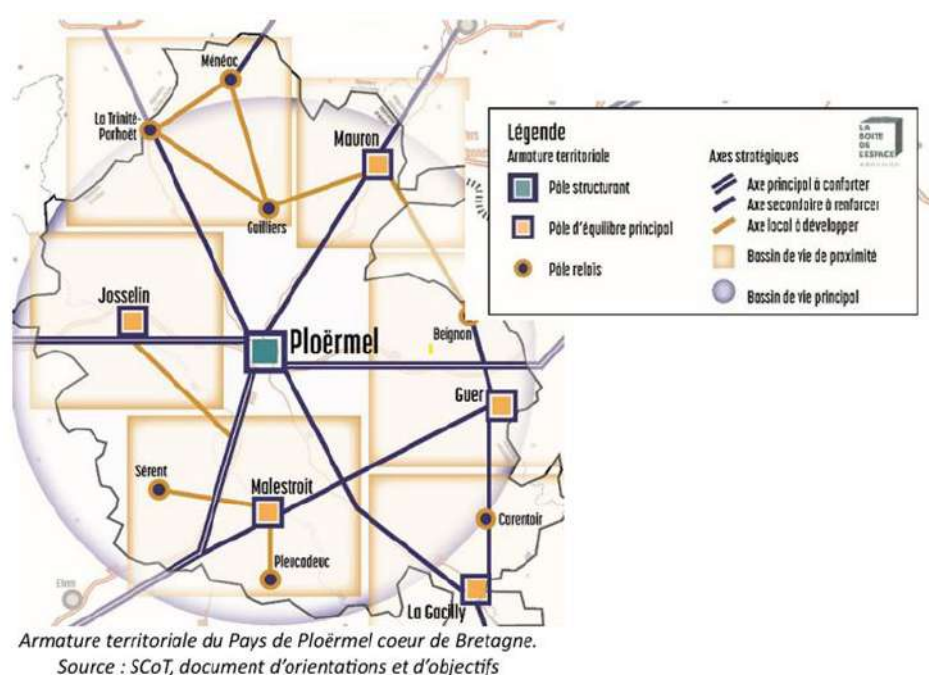
1.3 - PRESENTATION DU PROJET

1.3.1- Elaboration du PLU

A - Présentation

Le PLU a été prescrit par délibération du conseil municipal le 3 mars 2015. Il a été arrêté par délibération du conseil municipal le 5 février 2024.

Guilliers est une commune rurale du nord-est du Morbihan située à 15 km au nord de Ploërmel, 62 km de Vannes et 50 km environ de Pontivy. Elle fait partie de Ploërmel Communauté et compte 1 337 habitants. Elle est identifiée en tant que pôle relais par le schéma de cohérence territoriale du Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne. L'urbanisation de la commune s'est réalisée en extension le long des axes de circulation et au sein de nombreux hameaux concourant ainsi au mitage de l'espace et au développement des déplacements motorisés. Le parc de logements compte 94,5 % de maisons individuelles, un taux important de logements vacants (12,8 %) et plus de 17 % de résidences secondaires. La commune accueille l'une des 24 zones économiques du territoire de Ploërmel Communauté : le parc d'activités de la Croix Billy d'une surface d'1,8 hectare. Celui-ci, qui est implanté en sortie de bourg (route de Mauren - RD16) n'est que faiblement occupé.



La commune s'inscrit dans l'ensemble paysager du plateau de l'Yvel qui s'étend jusqu'à la vallée de l'Oust. Son territoire comprend des paysages ouverts majoritairement agricoles, avec un important maillage bocager (193 km) et des boisements (465 ha), notamment dans sa partie sud jouxtant le bourg.

La commune comprend 220 ha de zones humides et 45 km de cours d'eau qui appartiennent au bassin versant de la Vilaine et relèvent ainsi du schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin versant de la Vilaine (SAGE Vilaine) ; elle fait partie du Grand Bassin de l'Oust et se situe en tête des bassins versants du Ninian-Léverin et de l'Yvel-Hyvet ; elle est séparée en deux selon un axe Nord-Sud par la ligne de partage des eaux entre le Ninian et l'Yvel.

Par ailleurs, la commune est concernée par un risque d'inondation aux abords de la rivière Léverin dont les limites ont été définies dans l'atlas des zones inondables ; elle est également concernée par la masse d'eau de l'Yvel (depuis la confluence avec le Doueff) dont l'état écologique est identifié comme moyen. Enfin, la station de traitement des eaux usées (STEU), d'une capacité de 1 000 équivalent-habitants (EH), est de type lagunage naturel. Son rejet s'effectue dans le ruisseau du Rézo, affluent de l'Yvel.

Les actifs de la commune résidant à Guilliers travaillent pour la plupart dans un rayon de 25 kilomètres. Ils se rendent majoritairement dans le bassin d'emploi de Ploërmel pour exercer leur activité professionnelle et, de façon plus limitée, dans le bassin de Rennes. Il existe quelques liaisons douces au sein du centre bourg.

La commune souhaite se maintenir en tant que « pôle relais » du territoire et renforcer son bourg ; elle prévoit de créer une quarantaine de logements et de valoriser une dizaine supplémentaire, pour atteindre 1 350 à 1 400 habitants en 2031 : 25 logements en densification et de 25 logements en extension (PADD). Aucun objectif quantitatif d'accueil de logements sociaux n'a été fixé.

B - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

1°/ Recentrer l'accueil des nouveaux logements et donc des nouveaux habitants en centre-bourg / valoriser au maximum les possibilités de densification existantes au sein de l'enveloppe urbaine formée par ce dernier

- Une volonté de recentrage des projets en centre-bourg de manière à maintenir son statut de « pôle relais »
- D'importantes possibilités de densification au niveau du centre-bourg difficiles à mobiliser : la collectivité estime qu'une trentaine de logements pourrait ainsi être créée par densification du tissu urbain à horizon 2031.
- Limiter le mitage de l'espace rural / Privilégier la réhabilitation, le changement de destination, et l'évolution des logements existants. Que ce soit sous la forme d'une

réhabilitation ou d'un changement de destination, on peut estimer qu'au total 10 bâtiments/ logements pourraient être valorisés d'ici les 10 prochaines années.

2°/Programmer la création et / ou la valorisation d'une cinquantaine de logements d'ici les 10 prochaines années de manière à essayer de retrouver une dynamique démographique positive :

- Valoriser le potentiel de densification du bourg : une priorité
- Un secteur de développement entre les rues de La Haché et de Perhan : la commune souhaiterait pouvoir réaliser un aménagement paysager en partie Est de manière à créer une zone tampon aux abords du cimetière et assurer une continuité avec la coulée verte existante en partie Sud.
- Des choix de développement qui visent à répondre aux besoins du plus grand nombre et ce, tout au long de leur parcours résidentiel.
- Un projet qui doit permettre à la commune de retrouver sa dynamique démographique : à terme, la commune pourrait atteindre une population de l'ordre de 1350 à 1400 habitants à l'horizon 2031 ; ses équipements sont aptes à absorber cet afflux de population.

3°/ Assurer la dynamique économique

- Préserver l'activité économique majeure du territoire : l'agriculture

Le projet de PLU proscrit les développements aux abords des structures en activité : une distance minimale de 100 mètres a été systématiquement préservée ; il veille à limiter le mitage de l'espace agricole en concentrant l'essentiel des développements futurs au sein et aux proches abords du centre-bourg ; il limite également les possibilités ouvertes au sein de l'espace rural aux simples changements de destination des bâtiments qui auront été préalablement identifiés, et en encadrant les projets d'évolution des logements existants ; il prévoit de renforcer les densités sur les zones de projets,

- Préserver l'offre commerciale et de services de proximité

La commune bénéficie d'une offre commerciale et de services de proximité au sein du centre-bourg qui, outre le service rendu à la population, participe à la vie communale. Pour éviter une fuite de l'offre commerciale en périphérie, l'accueil de nouvelles surfaces commerciales de proximité sera interdit sur la zone d'activités ainsi que sur les zones urbaines plus périphériques.

- La zone économique

La commune accueille 1 des 24 zones économiques du territoire de Ploërmel Communauté – Cœur de Bretagne : le Parc d'Activités de la Croix Billy. Celui-ci, d'une superficie de 1,8 hectare et faiblement urbanisé, est implanté en sortie du bourg, route de Mauron (RD16) ; il a vocation à accueillir de nouvelles activités artisanales. La surface aménagée ne concerne qu'une partie de la surface acquise par l'ancienne communauté de communes du Porhoët.

- Prendre en compte les besoins des différentes activités présentes sur le territoire communal.

Le tissu économique local est composé aussi d'activités implantées de manière diffuse sur l'ensemble de la commune, qui se sont développées au gré des opportunités. La collectivité a identifié plusieurs activités, notamment en lien avec l'activité agricole (ETA, coopérative, ...), afin de leur permettre quelques possibilités d'évolutions.

- Des enjeux touristiques / de loisirs aux abords du Plan d'Eau de Château Trô

Les élus souhaitent créer un cheminement piéton ouvert au public et accessible toute l'année. Des emplacements réservés seront identifiés sur le plan de zonage. La commune pourra ainsi se porter acquéreur d'une bande aux abords du plan d'eau et aménager progressivement ce sentier.

4°/ Maintenir une offre d'équipements en adéquation avec les besoins de la population

La commune dispose d'une offre d'équipements qu'elle a su faire évoluer et qui répond aux besoins de la population (sportifs, scolaires, loisirs, culturels, épuratoires, ...).

- Le traitement des eaux usées : les capacités sont suffisantes pour pouvoir recueillir les eaux usées de 50 nouveaux logements ; une étude est en cours à l'échelle de la communauté de communes sur l'ensemble du bassin de l'Yvel.
- Valoriser le site de l'ancienne supérette pour le transformer en restaurant scolaire par un STECAL sur le site élargi.
- Laisser des possibilités d'évolutions pour la Maison Familiale Rurale.
- Favoriser l'accès aux moyens de communication numériques : le raccordement à la fibre est prévu à l'horizon 2026.
- Les réseaux d'énergie : pas de projet particulier.

5°/ Transports et déplacements

Le développement de liaisons non motorisées au sein du centre bourg est prévu notamment les liaisons Est-Ouest.

6°/ Les choix de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi des continuités écologiques

- Protéger les réservoirs de biodiversités.
- Protéger la Trame verte et bleue.
- Préserver les continuités écologiques.
- Protéger les espaces agricoles.
- Protéger le patrimoine bâti : la commune n'accueille pas de bâtiment ou d'éléments protégés au titre des Monuments Historiques ; il existe néanmoins un patrimoine, aujourd'hui non protégé, qui mérite d'être identifié dans le cadre du futur projet de PLU : il s'agit d'éléments de patrimoine remarquable (manoirs), religieux (croix, calvaires, chapelles) et vernaculaire (granges, corps de ferme, puits, fours à pains, puits, ...). Toute intervention susceptible d'affecter les éléments ou bâtiments sera soumise à déclaration préalable, ou au dépôt d'un permis de démolir.

Quelques constructions anciennes (anciennes granges, étables, ...) seront identifiées de manière à leur permettre un changement de destination potentiel pour un usage d'habitation ; mais elles doivent respecter un certain nombre de critères.

- Le patrimoine archéologique : 47 sites susceptibles d'être concernés par des vestiges archéologiques ont été identifiés.

7°/ Préserver les ressources

- Aller dans le sens d'une réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables.
- Protéger les espaces agricoles et naturels : limiter les phénomènes d'étalement urbain.
- Protéger les espaces agricoles et naturels : modérer la consommation d'espace.
- Préserver la qualité de l'eau.

8°/ Prendre en compte les risques et « nuisances » connus

Les projets de développements ne concernent ni les secteurs inondables, ni les secteurs de risques de retraits gonflement des argiles, ni les abords de la ligne haute-tension Josselin-Médtrignac,...Enfin les projets de développement urbain, et les changements de destination ont été définis de manière à respecter des distances suffisantes par rapport aux structures agricoles en activité.

C - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les 4 OAP sont prévus ainsi :

Objectifs quantitatifs de création de logements :

Secteur 1 regroupant une emprise d'environ 6150 m²
nombre de logements attendus : minimum 12

Secteur 2 regroupant une emprise d'environ 1 hectare
nombre de logements attendus : minimum 13

Secteur 3 regroupant une emprise d'environ 1900 m²
nombre de logements attendus : minimum 3

Secteur 4 regroupant une emprise d'environ 4860 m²
nombre de logements attendus : minimum 9



Légende :

 Secteurs concernés par des OAP

 Centralité commerciale et de services

Déplacements

-  Accès motorisé à créer / la voirie créée devra être de type "voirie partagée"
-  Placette existante dont l'usage pourra être mutualisé
-  Liaisons piétonnes existantes
-  Liaisons piétonnes ou cheminements à créer
-  Voirie à créer : un aménagement de type voirie partagée sera à privilégier

Environnement / Cadre de vie

-  Haies existantes à protéger
-  Haies de conifères à détruire et à remplacer par une haie bocagère
-  Haies bocagères à créer
-  Zones humides recensées par le Syndicat du Grand Bassin de l'Oust précisées à titre indicatif

Programme d'urbanisation

Les sites de projets devront faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble. Ils pourront néanmoins être aménagés en plusieurs tranches mais chaque tranche devra regrouper à minima 4000 m².

Les constructions privilégieront au maximum une exposition Sud de leurs façades principales.

-  La création d'un front bâti sur les rues indiquées est conseillée. Ce front pourra être marqué soit directement par les façades des constructions, soit par la création d'un muret ou un mur.

1.3.2 - Zonage d'assainissement des eaux pluviales

En parallèle de son PLU, la commune a souhaité entreprendre la réalisation d'une étude de Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP). L'objectif est de contrôler le développement de son urbanisation en intégrant dès à présent les conséquences de l'imperméabilisation croissante sur les écoulements d'eaux pluviales.

Le zonage d'assainissement - volet eaux pluviales - a été arrêté par délibération du conseil municipal le 22 juillet 2024.

1.3.2.1 - SDAGE Loire Bretagne et SAGE Vilaine

- SDAGE Loire Bretagne

Les bassins versants principaux de la commune appartiennent aux masses d'eau de :

- « L'Yvel depuis la confluence avec le Doueff jusqu'à l'Etang au Duc » - (FRGR0133a).
- « L'Yvel et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Doueff » - (FRGR0601)
- « Le Ninian et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec le Léverin » - (FRGR0605)

Les objectifs des masses d'eau sont :

Masse d'eau	Etat Ecologique (2017)	Station de référence	Objectif d'atteinte du bon état	Risques de non atteinte
L'Yvel du Doueff jusqu'à l'Etang au Duc	Moyen	Loyat (04196950)	OMS (2027)	Morphologie, Hydrologie
L'Yvel amont (FRGR0601)	Bon	Saint Brieux de Mauron (04196655)	Bon état (2027)	Macropolluants, Pesticides, Morphologie, Hydrologie
Le Ninian (FRGR0605)	Bon	Mohon (04197510)	Bon état (2027)	Pesticides, Morphologie

Tableau 1 : Evaluation de l'état écologique de la masse d'eau et définition des objectifs (Source : agence de l'eau Loire Bretagne)

- SAGE Vilaine

L'ensemble des cours d'eau de la commune appartient au bassin versant de la Vilaine, et fait ainsi partie du territoire du SAGE Vilaine dont la première révision a été validée par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015. Ses préconisations doivent être prises en compte.

1.3.2.2 - Diagnostic de la situation actuelle

A – Contexte général

La commune fait partie de la Communauté de Communes de Ploërmel Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 30 communes pour un total d'environ 43 000 habitants.

La commune dispose d'un réseau de collecte de type séparatif pour l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales.

Eléments climatologiques

La pluviométrie est comprise entre 700 et 800 mm/an ; la température moyenne annuelle est de 12,4°C ; il existe des périodes très humides (2006/2007 et 2012/2014) et des périodes sèches (2009/2011, 2016/2017)

Patrimoine naturel

Aucun espace naturel et site paysager remarquable, ni aucune ZNIEFF, n'est recensé sur la commune. Le site Natura 2000 « Forêt de Paimpont » est situé à 3 km de la commune. Le zonage est étudié avec pour objectif le respect de la doctrine ERC (éviter réduire compenser) et ainsi limiter l'impact sur un site du réseau Natura 2000.

Les débits sont légèrement contrastés avec, en hiver, des débits modérés sur de courtes périodes et des débits d'étiage peu soutenus en raison d'un contexte géologique sédimentaire détritique (siltites, grès-grauwackes, schiste) ne favorisant pas le drainage et l'alimentation par la nappe.

De même, aucun captage, périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable ou Aire d'Alimentation de Captages (AAC) n'est recensé.

Aucun plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) n'a été approuvé.

Le projet du PLU devra veiller à la prise de compte de l'aléa inondations, notamment aux zones recensées au sein de l'AZI (Atlas des Zones Inondations) situées aux abords du Léverin.

B - Situation actuelle des eaux pluviales

Le système d'assainissement collectif des eaux pluviales de Guilliers comprend :

- 11 280 mètres de canalisations principales ;
- 418 regards de visite (155 avaloirs/grilles, 35 tampons type dalle béton et 228 tampons ronds) ;
- 6 650 m de fossés (non exhaustif) ;
- 6 bassins d'orage.

Le milieu récepteur des eaux de la zone agglomérée correspond au ruisseau de Rézo.

Le plan des réseaux à curer permettra à la commune de programmer les travaux et de les budgétiser pour un entretien pluriannuel. Suite à cette phase diagnostic, un seul mauvais rejet a été constaté sur la zone agglomérée et une campagne de mise en conformité sera engagée par la municipalité.

6 projets ont mis en place une gestion des eaux pluviales. Le type d'ouvrage réalisé est : création de bassins d'orage par des maîtrises d'ouvrage communale ou privées : hameau du Clos Terrier, hameau de Guethennoc, les Jardins de Gouik-Ler, ZA Croix Billy, hameau de Perhan, EHPAD. Ces ouvrages permettent de traiter qualitativement et quantitativement les eaux de ruissellement des surfaces urbanisées d'une surface évaluée à 11 hectares.

Les réseaux et fossés recensés en domaine privé sur la zone agglomérée représentent une longueur d'environ 300 mètres.

Pour la zone agglomérée, et dans le cas d'une crue décennale, l'incidence des rejets d'eaux pluviales sur le ruisseau de Rézo a été évalué à 0,61 m³/s et la concentration maximale de matières en suspension (MES) à 5 mg/l.

Le Rézo est faiblement impacté par l'apport du système de collecte des eaux pluviales du bassin versant de Guilliers. Le rejet régulé des eaux pluviales n'entraîne donc pas un déclassement de la qualité des eaux du ruisseau.

1.3.2.3 - Zonage pluvial

La zone d'étude intègre les quatre zones à urbaniser, concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour une surface totale de 2.29 hectares.

A - Choix des ouvrages de gestion à mettre en place

Pour chacune des zones urbanisables (à vocation d'habitats ou d'artisanat) inscrites au plan de zonage ainsi que les zones de densification inférieures ou égales à 5 000 m², la gestion des eaux à la parcelle est exigée. Chaque lot individuel disposera alors d'une zone d'infiltration (puisard, tranchée drainante, jardin de pluie, etc...) comprenant 1 m³ minimum de volume de vide.

Dans le cas des secteurs urbanisables de plus d'un hectare, une gestion de chaque secteur sera assurée par la mise en place de zones de régulation (bassin d'orage, noue, etc...) dimensionnées avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et pour une pluie de fréquence donnée.

La gestion des eaux pluviales retenue devra être présentée à la commune pour validation sous forme d'une notice hydraulique. Si la zone urbanisable est soumise à déclaration ou à autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0 du Code de l'Environnement, le dossier réglementaire devra être déposé en préfecture une fois le principe validé.

Enfin, dans un dernier temps, les volumes excédentaires à stocker pourront être dirigés vers une zone de stockage type bassin d'orage.

B - Etudes hydrauliques

L'étude hydraulique a été réalisée selon les méthodes issues de l'instruction technique de 1977.

- Coefficients de Montana

T= 20 ans	De 6 min à 1 heure	De 0,5 heure à 24 heures
a	8,603	-0,739
b	10,011	-0,745

- Débit de fuite

Type de zone	Surface	Débit spécifique
AU	S > 1 ha	3 l/s/ha
AU	0,5 ha < S < 1 ha	10 l/s/ha
U	S > 0,5 ha	10 l/s/ha

- Degré de protection

Le choix du degré de protection sera étudié au cas par cas, en fonction de la présence d'un risque avéré en aval du rejet (inondation recensé, habitations existantes...). Dans ce cas, une périodicité de 20 ans sera prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de stockage.

- Coefficient d'apport

N'ayant pas connaissance des futurs projets d'aménagement, un coefficient d'apport moyen équivalent à 50% a été pris en compte pour les futures zones d'habitat. Aucune limitation de l'imperméabilisation n'a été imposée dans le PLU.

Les volumes de stockage indiqués sur le plan de zonage sont mentionnés à titre indicatif et devront être réévalués pour chacun des projets en fonction du coefficient d'apport. Une notice hydraulique devra validée par la commune. Une description de la solution retenue et des alternatives étudiées sera également présentée pour chacun des bassins versants.

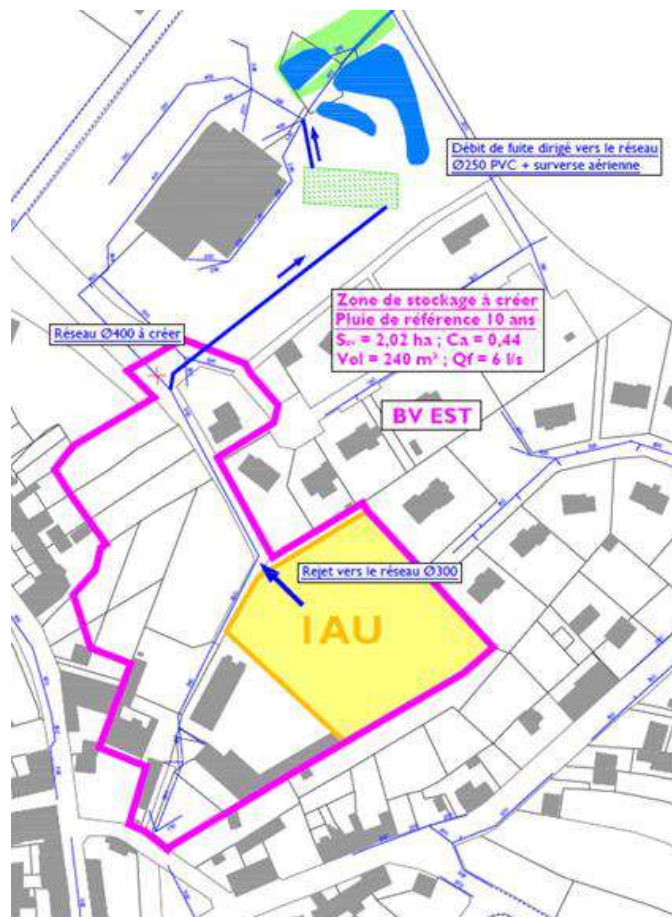
C - Préconisations de gestion

OAP1 – Ateliers municipaux

Ce versant d'une surface de 2,02 hectares est situé à l'Est de la zone agglomérée, en bordure du hameau de Glaharon. Il comprend une zone classée 1AU au PLU d'une surface de 6 000 m² environ, des services techniques municipaux, d'habitations existantes et d'espaces verts.

La gestion des eaux pluviales sera de type bassin de rétention à sec. Le débit de fuite sera dirigé vers le réseau Ø250 PVC situé en bordure de la salle des sports et la surverse sera de type aérienne dirigée vers le plan d'eau en contrebas. Le volume à stocker sera de 240 m³ pour 6 l/s de débit de fuite (pluie d'occurrence décennale). Le coefficient d'apport du versant a été estimé à 44%.

Etant donné que la surface de la zone 1AU est inférieure à un hectare, il ne sera pas nécessaire de déposer un dossier « Loi sur l'eau » en préfecture. Le bassin d'orage devra cependant être réalisé avant l'urbanisation de la zone 1AU.

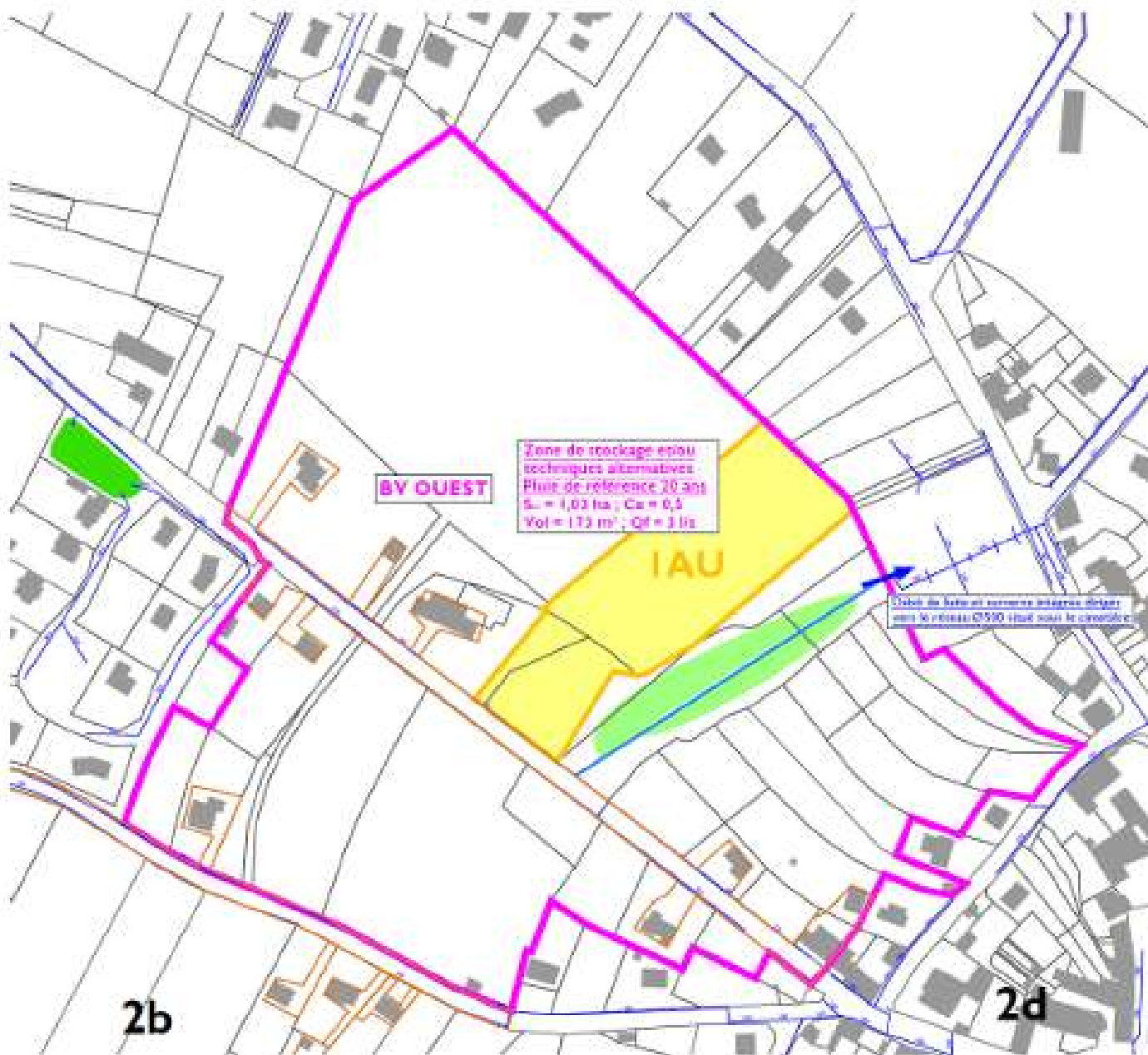


OAP2

L'exutoire des eaux de cet espace ENAF est un réseau Ø500 situé sous le cimetière, puis un réseau Ø300 sous la rue de Perhan, un réseau Ø300 puis un fossé situé en bordure de la route d'Evriguet au Nord-est de la zone agglomérée.

Le coefficient d'apport global à l'échelle du bassin versant a été évalué à 25%.

Compte tenu de la sensibilité de cet exutoire, un degré de protection supplémentaire sera pris en compte pour le dimensionnement des infrastructures, à savoir une pluie de référence 20 ans. La gestion des eaux pluviales sera de type bassins de rétention à sec et/ou techniques alternatives.



La surface de ce bassin versant étant supérieure à un hectare, un dossier « Loi sur l'eau » devra être déposé en préfecture.

OAP3 et 4 – Densification

Une régulation des eaux avec stockage et régulation sera imposée pour les projets de surface supérieure à 5 000 m², et une gestion à la parcelle « type infiltration des eaux » pour les projets de surfaces inférieures à 5 000 m².

.. *Projets de surfaces supérieures ou égales à 5 000 m²*

Le dimensionnement des ouvrages devra respecter une base d'un degré de protection de 10 ans et un débit de rejet de 10 l/s/ha. Le débit de fuite pourra être augmenté afin d'obtenir un orifice de fuite minimum de 50mm pour éviter le risque de colmatage.

Pour ce type de projet, des tests d'infiltration de type Porchet pourront être menés afin d'évaluer la capacité du sol à l'infiltration.

Un ouvrage de gestion de volume de 1 m³ de vide sera systématiquement mis en place pour chacune des nouvelles habitations individuelles. Le trop-plein sera quant à lui dirigé vers le futur ouvrage de stockage. Les équipements de sortie des ouvrages de stockage devront comprendre une zone de décantation, une cloison siphonée et une vanne de fermeture.

Dans le cas d'un projet de zone commerciale ou d'activités, l'infiltration des eaux sera proscrite au vu du risque de pollution de la nappe. Un ouvrage supplémentaire de type débourbeur/séparateur à hydrocarbures pourra être demandé, ou selon les cas, un traitement qualitatif complémentaire de type alternatif.

Comme pour l'ensemble des zones à urbaniser, l'aménageur devra fournir pour validation une notice hydraulique ainsi que les plans PRO des différents ouvrages de stockage.

La réussite et l'intégration des ouvrages de gestion, noues et bassins de retenue, seront garanties par une mise en œuvre précise et un entretien régulier des ouvrages et du site.

Les zones de stockages sont des ouvrages de gestion des eaux pluviales qui peuvent se remplir à n'importe quel moment. La surveillance et éventuellement l'entretien doivent être réalisés après chaque épisode pluvieux important.

- Projets de surfaces inférieures à 5 000 m²

Le risque de colmatage est très élevé dû aux faibles débits de fuite. Par conséquent, il sera préconisé d'aménager des ouvrages individuels de gestion au sein de chaque lot.

Cependant, dans le cadre d'un projet d'habitat, une technique permettant la gestion d'un volume de 2 m³ de vide sera systématiquement mis en place pour chacune des nouvelles habitations individuelles. Le trop-plein sera quant à lui dirigé vers le réseau collectif.

Plusieurs principes sont proposés dont le puisard d'infiltration, la tranchée drainante et la noue.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - CONTENU DU DOSSIER

Le dossier mis à disposition du public en mairie était également consultable sur le site internet de la commune. Il comprenait :

- d'une part, l'arrêté n°20240901 en date du 2 septembre 2024, prescrivant une enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et à la mise à jour du zonage d'assainissement volet eaux pluviales.
- d'autre part, les pièces de l'élaboration du PLU et celles de la mise à jour du zonage des eaux pluviales (cf. ci-dessous).

2.1.1 - Elaboration du PLU

PIECES ADMINISTRATIVES

- Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU et précisant les modalités de concertation le 3 mars 2015,
- Délibération du conseil municipal relative à la modernisation du PLU le 24 mai 2016,
- Délibération du conseil municipal relative au débat sur les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable le 7 novembre 2017,
- Délibération du conseil municipal relative au bilan de concertation le 10 décembre 2019,
- Délibération du conseil municipal arrêtant le PLU le 10 décembre 2019,
- Délibération du conseil municipal relative au débat sur le projet du Plan d'Aménagement et de Développement Durable le 18 juillet 2022,
- Délibération du conseil municipal relative au débat sur le projet du Plan d'Aménagement et de Développement Durable le 13 avril 2023,
- Arrêté n°20240901 prescrivant l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLU et à la mise à jour du zonage d'assainissement- volet eaux pluviales le 2 septembre 2024.

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 1 : Etat initial et Justifications des choix retenus

Tome 2 : Justifications et explications des choix retenus

Tome 3 : Evaluation environnementale

PADD OU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

OAP OU ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REGLEMENT GRAPHIQUE

REGLEMENT ECRIT

ANNEXES

7A Annexes sanitaires

7B Servitudes d'utilité publique
7C Liste des emplacements réservés
7D Risques connus sur le territoire
7E Inventaire des zones humides et des cours d'eau
7F Inventaire bocager
7G Patrimoine Archéologique
7H Listes des plantes invasives et des espèces allergisantes
7I Règlement Lotissement

BILAN DE CONCERTATION

AVIS DE LA MRAe

AVIS DES PERSONNES CONSULTÉES

Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)
Agence Régionale de santé (ARS)
Commission Départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)
RTE
ENEDIS
Centre National de la propriété foncière (CNPF)
Région Bretagne
Chambre de commerce et d'industrie
Pays de Ploërmel
Ploërmel Communauté

Ce dossier a été réalisé par l'agence URBA Ouest Conseil, 49220 Grez-Neuville

2.1.2 - Mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales

PIECES ADMINISTRATIVES

- Délibération du conseil municipal arrêtant le zonage d'assainissement des eaux pluviales et autorisant la mise à l'enquête le 22 juillet 2024.
- Arrêté n°20240901 prescrivant l'enquête publique unique relative à l'élaboration du PLU et à la mise à jour du zonage d'assainissement- volet eaux pluviales le 2 septembre 2024.

NOTE DE PRESENTATION

RAPPORT

PLAN DE ZONAGE

Ce dossier a été réalisé par l'agence DM.EAU SARL (35150 JANZE).

2.2 - PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'avis d'enquête (format A4 et couleur jaune) était affiché en 15 lieux dont la mairie. Il l'était également sur le site internet de la commune en 1^o page du site.

Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage le 23 septembre 2024.

L'avis d'enquête a été publié dans les quotidiens « Ouest-France » et « Le Ploërmelais » les 5 septembre et 26 septembre 2024. Il l'était également sur le site internet de la commune en première page.

L'avis est paru sur la « page facebook » de la commune les 3 et 23 septembre 2024. Un article sur l'enquête publique avec QR code pour la consultation internet est paru dans le « Flash info » de la commune ; il a été distribué le 1^o octobre 2024.

2.3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.3.1- Préparation de l'enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur

La commissaire enquêtrice, a été désigné par le Tribunal Administratif le 26 août 2024 par la décision n° E23000130/35. Camille HANROT-LORE est géographe-urbaniste en retraite.

Préparation de l'enquête publique

Le 2 septembre 2024 : réunion : organisation de l'enquête, présentation du projet et visite des lieux avec :

- Joël LE MAZURIER, maire,
- Mme TOUTAIN, directrice générale des services (DGS).

2.3.2 - L'enquête publique

Le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie : soit les lundi, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h à 12h15 et de 13h30 à 17h et le 1^o et 3^o samedis de chaque mois de 9h à 12h 15. Le dossier était également consultable sur le site de la mairie <https://www.guilliers.fr>

L'enquête publique a duré 32 jours, du lundi 23 septembre à 9h au jeudi 24 octobre à 17h.

Les permanences de la commissaire enquêtrice ont eu lieu dans une salle de la mairie :

- Lundi 23 septembre 2024 de 9h à 12h,
- Samedi 5 octobre 2024 de 9h à 12h,
- Jeudi 24 octobre 2024 de 14h à 17h.

Les observations du public pouvaient être inscrites :

- sur le registre d'enquête,
- par lettre adressée à la commissaire enquêtrice à la mairie,
- ou par courriel : plu.guilliers@gmx.fr

- 24 octobre 2024 : clôture et signature du registre par la commissaire enquêtrice à 17h.

2.3.3 - Après enquête publique

31 octobre 2024 :

- Visite des lieux,
- Remise du procès-verbal des observations au maire par courrier.

Etaient présents : Joël LEMAZURIER, maire et Nadège TOUTAIN, Directrice Générale des Services.

- 18 novembre 2024 : Réception du mémoire en réponse de la mairie par courriel.

Conditions de réalisation de l'enquête

Lors des trois permanences, la commissaire enquêtrice a reçu 15 personnes.

En dehors des permanences, le dossier était consultable :

- à la mairie,
- sur le site internet de la commune.

Il y a eu 13 observations du public.

III – AVIS DE LA MRAe

3.1 – Courrier de la MRAe à la commune du 24 février 2024

Le 24 février 2024, la MRAe a demandé à la commune de compléter l'évaluation environnementale du PLU : les choix opérés au regard des solutions de substitution ; le résumé non technique devra être complété avec la description du projet et les solutions de substitution étudiées ; les OAP ne semblent pas entièrement répondre aux obligations posées par les articles L151-6 et L151-6-1 en particulier à l'obligation de phasage des ouvertures à l'urbanisation.

3.2 - Note regroupant les compléments apportés au dossier du PLU pour répondre à la demande de la MRAe

3.2.1- Rapport de présentation : des justifications et une évaluation environnementale complétées

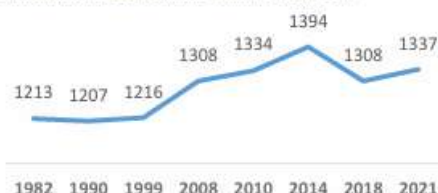
Ces éléments seront ajoutés au Tome 2 (Justifications) de la pièce n°2 Rapport de présentation :

- Une réduction des objectifs démographiques surestimés

Dans le projet arrêté en 2019, les élus souhaitaient atteindre une population de 1 500 à 1 600 habitants, alors que la population communale regroupait environ 1 350 habitants à cette date, soit une croissance démographique envisagée comprise entre 150 et 200 habitants (croissance comprise entre +1,5% et +2%/an).

Dans le projet retravaillé, l'objectif a été revu à la baisse pour être plus proche de la réalité du territoire, de son contexte et de sa dynamique. En effet, la commune de Guiliers a enregistré une période de fort développement démographique au début des années 2000 (+ 178 h entre 1999 et 2014) puis un phénomène de décroissance de l'ordre de - 0,24%/an entre 2010 et 2020. Cependant, depuis 2020, la démographie est repartie à la hausse pour atteindre une croissance de 0.16 %/an depuis 5 ans.

Evolution de la population de Guiliers depuis 1982



Comparaison avec les évolutions moyennes enregistrées sur le territoire de Ploërmel Communauté

	1999	2010	Evolution population 1999/2010	2016	2021	Evolution population 2016/2021
Guiliers	1216	1334	+ 0,8%/an	1327	1337	+ 0,16%/an
Ploërmel Communauté	37384	41312	+ 0,9%/an	42168	42404	+ 0,12%/an

Source : URBA Ouest Conseil d'après données INSEE 2021

La commune s'est fixée en 2024 pour objectif de maintenir une dynamique de croissance moins soutenue mais plus durable. Elle souhaite retrouver à minima son niveau de population de 2019, soit 1 350 habitants, niveau qu'il est souhaitable de maintenir pour préserver son statut de « pôle relais » attribué dans le cadre du SCOT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne lié entre autres à son offre commerciale, de services et d'équipements.

En revanche, malgré son statut, la commune n'a pas souhaité s'appuyer sur le taux de croissance qui avait été envisagé dans le DOO du SCOT qui ne correspond en aucun cas à la dynamique démographique du territoire, ni au contexte, ni à la dynamique actuelle.

Pour arriver à cet objectif, la commune prévoit la création et /ou la valorisation d'une cinquantaine de logements au total sur les 10 prochaines années, soit près de la moitié des logements neufs qu'il était envisagé d'accueillir dans le premier projet.

Compte tenu de la problématique assainissement des eaux usées, il a été convenu qu'au maximum 50 logements complémentaires pourraient se raccorder au système actuel, en l'attente de travaux.

- Un souhait plus affirmé de valorisation des possibilités de densification existantes au cœur du bourg de Guiliers

Même si ce phénomène a du mal à se développer sur le territoire de Guiliers (rétention foncière importante, coût du foncier faible qui n'incite les propriétaires à valoriser leur foncier, plusieurs successions complexes qui bloquent l'évolution de plusieurs ensembles fonciers et notamment le site d'une ancienne scierie et de ses abords, ...), une large part du nouveau projet y est consacrée, et y est définie comme prioritaire.

- 3 OAP ont été définies sur les principales zones à enjeux de densification qui devrait accueillir au minimum 24 logements (secteur 1 : site des ateliers communaux, secteur 3 : site rue des Gravelles,

secteur 4 : site de la rue des Rochers Gaveaux). Ces secteurs seront à urbaniser prioritairement dès l'approbation du PLU.

- Une zone (secteur 2 : site de la coulée verte, route de La Trinité-Porhoët) a été maintenue en extension, d'1 hectare au lieu des 5,5 hectares inscrits dans le premier projet ; elle est la plus proche de la centralité commerciale. Son urbanisation est prévue à l'horizon 2027.

3.2.2 - Evaluation environnementale : un résumé non technique complété

- gestion des eaux usées

Un maximum de 50 logements pourra y être raccordé le temps de définir les travaux nécessaires à mettre en œuvre et de définir un programme de gestion des eaux usées.

- Incidences du PLU sur les espaces agricoles et incidences du PLU sur les sols et la consommation foncière

Seule une zone de projet regroupant un hectare impacte une surface agricole. Cette zone ne pourra être urbanisée qu'à horizon 2027 de façon à favoriser une densification du tissu urbain avant son extension.

3.3 - Avis de la MRAe

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et la révision du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) de Guilliers avaient fait l'objet d'un premier avis émis par la mission régionale d'autorité environnementale en 2020. Cet avis avait conclu que « la perspective de consommation foncière de 9 ha (supérieure à celle des dix dernières années) » allait à l'encontre de l'objectif de « zéro artificialisation nette » des sols fixé au niveau national et régional. Une incompatibilité du projet de PLU au regard du système d'assainissement des eaux usées avait également été pointée dans l'avis.

3.3.1- Qualité de l'évaluation environnementale

- Observations générales : Il est souhaitable, pour plus de lisibilité, que le contenu de la note complémentaire du 3 mai 2024 soit intégré aux différentes pièces du PLU.

Le résumé non technique est lacunaire, sur le fond, quant aux problématiques de qualité de l'eau et des milieux récepteurs, ainsi que de déplacements.

- Etat initial de l'environnement : l'état initial reste trop général et doit faire une étude plus approfondie des futures zones ouvertes à l'urbanisation, notamment sur la zone d'extension nord-ouest (secteur 2) qui comprend une zone humide (biodiversité).

- Justification des choix, solutions de substitution : La population municipale était de 1 337 habitants en 2021. La commune souhaite atteindre au maximum 1 400 habitants à l'issue du PLU, soit 63 habitants supplémentaires environ. Or la population communale évolue peu depuis 2010.

On note même une légère tendance à la baisse démographique sur la dernière période (2015-2021), de - 0,1 % par an.

Le dossier ne précise pas clairement l'hypothèse démographique retenue qui, après reconstitution, avoisinerait les +0,6 % de croissance annuelle par rapport à 2020, et ne propose aucune réflexion sur les différents scénarios de développement et d'aménagement possibles. L'évaluation environnementale doit contenir la justification des choix et les différents scénarios étudiés par la commune. La note complémentaire précise le séquençage de l'urbanisation en apportant une justification supplémentaire du projet. Néanmoins, cette dernière devrait faire part d'un véritable projet de territoire et d'une réflexion plus large sur la stratégie adoptée.

- Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées : La mesure qui indique que « l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits » est trop vague pour constituer une véritable mesure de réduction de l'artificialisation des sols. Un coefficient d'imperméabilisation des sols prescriptif est plus adapté.

- Dispositif de suivi : Le dispositif de suivi devra être complété sur la thématique déplacements (cheminements doux, aires de covoiturage, trajets motorisés).

3.3.2 - Prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU et de ZAEU

- Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

L'état initial évalue, au sein de l'enveloppe urbaine, un potentiel de densification de 20 à 30 logements. La carte du bourg laisse en outre apparaître davantage d'espace non bâti inclus dans le périmètre des zones potentielles de densification.

L'Ae recommande de revoir à la hausse les possibilités de densification au sein du bourg dans un contexte de faible évolution de la population et au regard de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'Ae recommande de minimiser la consommation d'ENAF en extension de l'urbanisation en renforçant les densités minimales, notamment au regard des prescriptions du SCoT.

L'Ae recommande de préciser et de renforcer les dispositions des OAP, de manière à assurer la prise en compte de l'environnement par les aménagements futurs.

- Préservation de la trame verte et bleue, de la biodiversité et du paysage

La trame verte et bleue (TVB) est bien identifiée à l'aide d'une cartographie détaillée. La commune doit aller au bout de cette démarche : en effet, si la TVB est globalement couverte par un zonage en zone naturelle (N), notamment aux abords des cours d'eau, la partie centrale de la commune et le nord du bourg sont globalement peu protégés (zonage agricole). Les continuités écologiques sont à reconquérir dans cette zone. Il faudra définir un zonage spécifique pour les éléments de la TVB.

La volonté de recourir aux essences locales doit également être traduite au sein des documents prescriptifs du PLU (règlement écrit, OAP) afin de favoriser la biodiversité de manière effective.

- Zones humides : L'Ae recommande d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la zone humide aux abords de l'OAP n°2, afin d'assurer la qualité et l'alimentation de ce milieu (risques d'assèchement ou de pollution).

- Pesticides : Des espaces tampons permettraient de limiter les risques d'exposition de la population aux pesticides dans l'optique d'accueillir une population nouvelle. Ces espaces devront être traduits dans les OAP sectorielles une fois renforcées.

- Paysage : L'Ae recommande de conduire une démarche d'évaluation des incidences paysagères spécifiques aux OAP, notamment pour la zone ouverte à l'urbanisation.

- Qualité de l'eau et gestion des eaux usées et pluviales

La masse d'eau souterraine de la Vilaine présente un état chimique médiocre, en raison du paramètre nitrate, avec un bon état à atteindre avant 2027. On note également l'enjeu de l'amélioration qualitative du cours de l'Yvel.

- Gestion des eaux usées : Le dossier indique cependant que des surcharges hydrauliques sont déjà constatées au niveau de la station, en raison de l'infiltration d'eaux parasites, ce qui peut impacter les milieux aquatiques récepteurs.

L'Ae recommande la sécurisation du traitement des effluents actuels (charge hydraulique) avant d'envisager l'accueil de nouveaux flux d'eaux usées à traiter afin d'éviter les incidences négatives du PLU sur les milieux aquatiques récepteurs. La révision du zonage d'assainissement a fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, qui indique qu'au-delà de 50 nouveaux logements raccordés, une étude pour réaliser une extension de la capacité de traitement devra être lancée. Un effort réel doit être réalisé quant aux performances environnementales du dispositif d'assainissement non collectif.

- Gestion des eaux pluviales : Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexé au projet de PLU. Il engage une réflexion sur la gestion des eaux pluviales au sein des futures zones à urbaniser. L'Ae rappelle l'importance de la gestion alternative des eaux pluviales, intégrant notamment l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. La commune pourrait aller plus loin dans cette démarche et apporter des mesures au sein des documents prescriptifs du PLU.

L'Ae recommande d'approfondir la réflexion sur la gestion alternative des eaux pluviales et de traduire explicitement ces mesures au sein des OAP sectorielles.

- Prise en compte du risque d'inondation

Les zones inondables sont bien identifiées et localisées. Les zones à urbaniser sont éloignées des zones inondables définies actuellement dans le cadre de l'Atlas des zones inondables du Léverin.

- Changement climatique, énergie et mobilité

La commune de Guilliers est desservie par des transports collectifs organisés par Ploërmel communauté.

À ce jour, il n'existe aucune aire de covoiturage sur la commune de Guilliers, néanmoins il existe un projet de création d'un tel équipement au niveau de la route départementale 13 (route de Ploërmel). L'Ae note seulement la création de trois liaisons piétonnes en périphérie du centre-bourg par le projet de PLU.

Compte tenu de l'enjeu fort que constituent les déplacements dans un contexte de changement climatique, il est nécessaire d'engager une réflexion globale sur les déplacements à l'échelle du territoire communal, de l'intercommunalité et des bassins de vie.

IV - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

L'avis des Personnes Publiques Consultées (PPA) ayant répondu à la consultation sont :

4.1 - Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)

Le projet arrêté le 5 février 2024 est un 2^{ème} arrêt suite à l'avis défavorable du préfet du 9 juin 2020.

Le préfet attire l'attention sur l'importance de poursuivre la mise en œuvre de toutes les mesures visant à améliorer d'une part, la non-conformité de la station d'épuration des eaux usées et d'autre part, les volumes excédentaires d'eaux claires parasites arrivant à la station et d'en assurer un suivi précis pour limiter l'impact sur le milieu.

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

Logement et urbanisation

Le PLH pour la période 2020-2025 identifie la commune comme commune relais. A ce titre, elle a comme objectif de production 36 logements neufs sur 6 ans (6 logements/an) avec une densité de 16 logements/hectare et 2 logements sociaux minimum.

Bien que la commune dans le rapport de présentation et le PADD affichent une volonté dans le développement social, il n'y a pas de traduction opérationnelle. Le PLU devra prévoir un dispositif garantissant la réalisation de logements sociaux.

Un échéancier prévisionnel doit être ajouté aux OAP.

Volet assainissement

Si la station d'épuration est en surcharge hydraulique depuis plusieurs années, les efforts entrepris par le maître d'ouvrage permettront d'absorber la majorité des effluents de l'urbanisation projetée.

Il faudra poursuivre les efforts d'investigation et de travaux sur le réseau de collecte car la surcharge hydraulique demeure importante arrivant à la station d'épuration.

Prise en compte de l'environnement

- Zones humides : le règlement des zones UE, A et N autorise la création de dispositifs de régulation des eaux pluviales en zone humide en l'absence d'alternative ce qui n'est pas conforme au SAGE Vilaine. En effet, une zone humide peut recevoir le rejet (épuré) d'un bassin de régulation des eaux pluviales, mais ne peut servir de terrain d'emprise pour un tel bassin. Il convient de corriger le règlement sur ce point.

- Protection des cours d'eau : l'inventaire des cours d'eau doit être celui de la cartographie départementale mise à jour par la DDTM.

Erreurs à rectifier

Des erreurs sont à rectifier dans le rapport de présentation, et le règlement graphique, et dans les servitudes.

4.2 - Agence Régionale de santé (ARS)

Légalité et sécurité juridique

Le dossier du PLU doit faire référence aux arrêtés préfectoraux concernant les plantes invasives :

- du 1^{er} avril 2019 relatif à la lutte contre l'ambrosie et la berce du Caucase qui prescrit leur signalement et leur destruction,
- du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis.

Conseils et recommandations :

- La commune de Guilliers devra veiller à ce que la consommation d'eau potable des nouveaux projets soit aussi réduite que possible et compatible avec la disponibilité de la ressource.
- Les 6 sites et sols pollués dans la base de données BASIAS devront être identifiés sur le document graphique de la commune.
- Les dispositions du PLU devraient inciter à recourir à des plantations qui ne produisent pas ou peu de pollens ou de graines allergisantes dans un souci de protection de la santé des habitants.

4.3 - Commission Départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a émis un avis favorable :

- au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et capacité limitée (STECAL),
- au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (règlement des zones A et N des bâtiments d'habitations existants qui peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes).

4.4 - RTE

Les ouvrages de RTE correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

S'agissant des occupations et des utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

4.5 - ENEDIS

ENEDIS demande d'indiquer que les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformations, poteau, armoires de répartitions...), soient réalisées selon la technique définie par ENEDIS.

4.6 - Centre National de la propriété foncière (CNPf)

Il prend note avec satisfaction des dispositions permettant la possibilité de construire en zone Nf afin de permettre l'exploitation forestière. Ces constructions peuvent parfois s'avérer indispensables à la gestion durable des forêts.

Dans l'Etat Initial de l'Environnement (point 3.3 en page 57), il est indiqué que l'exploitation des espaces inclus dans un plan de gestion est gérée dans le cadre d'un « contrat ». Cette affirmation est inexacte au sens juridique du terme. Il conviendrait donc simplement de signaler que « Les espaces inclus (...) puisque les interventions sylvicoles y sont déjà encadrées ».

La CNPF propose de supprimer les protections au titre de la « loi Paysage » sur les espaces boisés de plus de 2,5ha alors que les coupes et abattages sont encadrés par le code forestier et les 2 arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004.

Le CRPF Bretagne - Pays de la Loire émet un avis défavorable sur ce projet de révision du PLU, au regard de l'usage inapproprié des dispositions prévues à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

4.7 - Région Bretagne

Pas de remarque particulière sur le projet sur le PLU de la commune.

4.8 - Chambre de commerce et d'industrie (CCI) Morbihan

Les remarques et propositions concernent :

- Le rapport de présentation : pour le volet économique, il aurait été intéressant d'évoquer la démographie des entreprises et des établissements pour compléter les données sur l'emploi. Les données de l'INSEE indiquent une dynamique significative depuis 2021 avec 17 établissements créés en 2022 alors qu'entre 2013 et 2020, les chiffres n'excédaient pas 8.

- le règlement graphique :

- concernant le dispositif de protection des « linéaires commerciaux », la CCI préconise d'ajuster en prenant en compte les bâtiments dont l'occupation du rez-de-chaussée relève bien de la sous-destination « commerces et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme.
- L'instauration d'un périmètre de diversité commercial inscrit au PADD permettrait d'imposer aux nouvelles activités commerciales et de services de s'implanter au sein du périmètre, cette disposition vise à limiter le risque de dilution du tissu commerciale au sein de l'enveloppe urbaine
- La zone Ui correspond à la partie aménagée de la zone d'activités qui comptent des disponibilités foncières déjà intéressantes pour accueillir des activités.

- le règlement écrit :

- Dispositions à l'ensemble des zones : périmètre de diversité commerciale L151-16 du code de l'urbanisme.
- Zone UA : suggère d'interdire tout changement de destination pour les locaux identifiés au règlement graphique si la destination est autre que « commerces et activités de services ». Il ne semble pas judicieux d'indiquer un délai de 5 ans.
- Zone UB : concernant la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il paraît préférable de l'interdire en zone UB pour contribuer à la vitalité commerciale de la centralité.
- Zone Ui : afin de favoriser l'organisation du foncier économique et sa densification, la CCI suggère de ne pas fixer de hauteur maximale et de réduire les marges de recul imposées par rapport aux voies et emprises publiques.

4.9 - Pays de Ploërmel

Le Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne, en tant que structure porteuse du SCoT, émet un avis favorable accompagné des remarques suivantes :

- Rendre plus lisible les potentiels de densification dans l'enveloppe urbaine.
- Inviter la commune à rehausser la densité (log/ha) dans l'OAP n°2 en instaurant une densité d'au moins 16 log/ha.
- Justifier le besoin de construction des 50 logements sur les 10 ans du PLU notamment en détaillant le nombre de logements nécessaires pour atteindre le point mort et ceux permettant d'accueillir de nouveaux habitants.
- Modifier les chiffres de la consommation d'espaces ENAF :

Le SCoT utilise la donnée MOS mise en place par la région Bretagne en lien avec les structures porteuses de SCoT. En se référant à cet outil, le SCoT analyse une consommation d'ENAF s'élevant à 4,17ha détaillée ci-dessous :

- *3,25ha pour les zones de projets résidentiels,
- *867m² pour les projets liés au développement des voies douces,
- *6438m² pour le projet de cheminement – Château-Trô,
- *1912m² pour le projet de création d'un équipement de gestion des eaux pluviales.

Le projet de création du parking ne consomme pas d'ENAF car celui-ci sera réalisé sur un espace déjà urbanisé. De même l'ER n°2 n'est pas comptabilisé car il rentre dans les 3,25ha de zones de projets résidentiels.

Ainsi, la consommation d'ENAF s'élève à 4,17ha pour les 10 prochaines années, soit une réduction de 52,6% par-rapport à la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021.

Elle est compatible avec l'objectif national de réduction par deux de la consommation foncière d'ici 2031. Le Pays de Ploërmel tient à rappeler que le SCoT est entré en révision en juin 2023. L'un des objectifs de cette révision est la réduction de la consommation d'ENAF et la territorialisation de l'enveloppe foncière de 296ha fixée par le SRADDET.

4.10 - Ploërmel Communauté

Avis favorable avec observations.

Des discordances de chiffres concernent la production de logements dans les différents documents. Serait-il possible d'avoir un tableau récapitulatif ?

L'EPCI propose la cartographie des gisements fonciers bruts existants sur le territoire communal, produite dans le cadre d'un outil de référentiel foncier déployé par Ploërmel Communauté auprès des communes.

- Le nombre de nouveaux logements sur secteur ENAF en densification de l'enveloppe : deux secteurs pour un minimum de 21 logements selon la compréhension du dossier ;
- Le nombre de nouveaux logements en extension de l'enveloppe : selon la compréhension du dossier sont est au nombre de deux secteurs pour un minimum de 16 logements ;
- Et le nombre de logements en requalification/vacants ou en changement de destination : selon le dossier, 10 au total.

En fonction de cette mise à jour, l'ensemble des éléments du dossier pourra faire l'objet de modifications et compléments pour une meilleure compréhension globale.

Diagnostic territorial (pièce 2 tome 1)

Le diagnostic territorial développé dans le tome 1 du rapport de présentation du dossier d'arrêt de PLU semble complet.

Dans le cadre de la rédaction de ce document, il pourrait être intéressant de préciser que l'ensemble des documents cadres est en cours de révision (SCoT, PLH, ...). La modification du SRADDET a été approuvée en février 2024, le PCAET est approuvé et non en cours d'élaboration. Un Schéma directeur Intercommunal des Energies Renouvelables est en cours d'élaboration.

Quelques remarques ponctuelles sont faites.

Tome 2 : justifications, Tome 3 : évaluation environnementale

Ces 2 éléments semblent complets.

Pièce 3 : PADD

Cette pièce du dossier pourrait aborder la question de la production de logements notamment concernant les notions de production de nouveaux logements en densification ENAF et non ENAF ainsi qu'en extension du tissu urbain.

Des OAP thématiques seraient intéressantes pour traduire la volonté communale à travers des actions majeures.

Il n'y a pas de bilan chiffré de la consommation d'espaces mais présent dans le tome 3, il pourrait être intéressant de le reporter au PADD. Ils alertent sur la différence de précisions entre le PADD et la partie OAP.

Pièce 4 : OAP

Au regard du travail effectué dans le diagnostic territorial et du PADD, deux aspects sembleraient importants :

- Prendre en compte dans les OAP, les thématiques mises en avant : environnement et énergie renouvelable, déplacement doux et paysage, mode de construction selon les risques, principe d'implantation pour l'optimisation de la densité ;
- Réaliser une OAP par secteur de développement pour permettre un aménagement plus raisonné, réglementé et hiérarchisé des zones choisies.

Le document de PADD étant plus détaillé sur les secteurs concernés en termes d'aménagement de l'espace et n'étant totalement repris dans l'OAP, cela pourrait être préjudiciable au dossier.

Pièce 5 : règlement graphique

Ploërmel Communauté propose de retirer du règlement graphique les éléments liés au « Patrimoine archéologique ».

Concernant la planche de règlement graphique, il serait intéressant d'ajouter l'échelle, l'orientation, la légende des zones. De plus, il serait pertinent d'ajouter les cotations sur les marges de recul.

Pièce 6 : Règlement écrit

Il serait intéressant de faire référence au règlement intercommunal concernant la thématique assainissement collectif. Il serait nécessaire de recommander des matériaux.

Article 6 de la zone UB : peut-être serait-il pertinent d'afficher un nombre de places de stationnement moins important par logement au regard de la capacité de stationnement existante.

Article 5.4 de la zone Ui : un coefficient de non-imperméabilisation d'au moins 5% de la parcelle pourrait être prescrit pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

Pour les clôtures, un point sur le passage de la petite faune pourrait être intéressant à ajouter.

Pièce 7A : Annexes sanitaires

P78 : il semblerait utile d'indiquer l'échelle sur les plans et de préciser la légende les différents zonages.

A la page 112 du PDF des annexes sanitaires : il semblerait utile de rajouter à la légende les points colorés apparaissant sur la carte.

La cohérence des chiffres en matière de production de nouveaux logements demanderait à être vérifiée.

Pièce 7D : Risques

Les prescriptions et/ou recommandations des fiches associées au risque de retrait gonflement des argiles feront-elles l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique ?

Pièce 7I : Règlement de lotissement

La commune désire t'elle conserver le règlement de lotissement caduc depuis mars 2024

V – PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ce procès-verbal est une synthèse des observations écrites, orales, lettres et courriels reçus pendant l'enquête publique du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 ; il est transmis le 31 octobre 2024 à la commune conformément à l'article R123-18 du code de l'urbanisme.

Il comporte deux parties : les observations du public et les questions du commissaire enquêteur.

I - OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cette enquête publique a donné lieu à 13 observations : 9 sur le registre papier (dont 5 de la même personne), deux lettres, un courriel et une observation orale.

Chaque observation est précédée de la lettre R lorsqu'il s'agit d'une mention au registre papier, de la lettre C lorsqu'il s'agit d'une mention par courriel, L lorsqu'il s'agit d'un courrier et O lorsqu'il s'agit d'une observation orale. Le chiffre correspond au numéro d'ordre dans chaque classement R, C, L et O.

Nota : Les observations sont présentées ci-après de façon synthétique en gardant autant que possible leur forme rédactionnelle.

1.1 - Elaboration du PLU

R1 - Marie-Noëlle BRUNEL

Le long de la limite Sud-Est de l'OAP secteur 1, il n'y a plus de conifère. Marie-Noëlle BRUNEL souhaite qu'une haie bocagère soit créée.

L1 - Michèle URIEN (Parcelle AC 31)

Michèle URIEN demande l'annulation de la réalisation d'une emprise sur le terrain situé 1 rue Champs Maceaux (parcelle cadastrée AC 31) dont elle est propriétaire.

Cette emprise semble avoir été créée pour désenclaver les terrains identifiés « cœur d'îlot 53 » qui ont des voies d'accès qu'utilisent aujourd'hui les propriétaires ou les locataires ayant droits.

Madame URIEN ne possède aucune parcelle dans ce « cœur d'îlot ». Dans la parcelle AC 31 qui est petite (888m²), elle envisage de construire un garage, celui existant ne permet pas l'accès à tous les véhicules en raison du linteau trop bas. Dans la partie Nord du jardin, une telle construction n'est pas possible compte tenu de la hauteur du terrain par rapport à la route et de la proximité du carrefour.

Constructibilité

O1 -(ZL 114 ou 115 à la Ville Manguy)

Le propriétaire du terrain désire construire un gîte rural sur sa parcelle qui est localisée entre 2 exploitations agricoles.

R2 - Patrice BLANCHARD (ZR 299)

M.P. Blanchard souhaite que sa parcelle, qui est localisée à côté d'habitations, redevienne constructible.

R3 - Nadine MIGNOT et Jean LETOURNEL (AC 299, 147, 148, 146 et YC 41, 439)

Nadine MIGNOT et Jean LETOURNEL demandent que les parcelles redeviennent constructibles :

- Parcelles AC 299, 147, 148 et 146 : des bâtiments existent sur la parcelle 299. La moitié de la parcelle 299 ainsi que les parcelles 146, 147, 148 sont à plus de 100m de la ferme. De plus, les parcelles sont situées au milieu du bourg et à côté de zones constructibles.

- Parcelles YC 41 et 439 : la parcelle 439 est desservie par l'électricité ; la parcelle 103, qui est 100m de la parcelle 41, est desservie par l'assainissement.

R9 - Patricia MANCINI (parcelle 227, les Gravelles)

Patricia MANCINI est en cours d'acquisition de la parcelle 227 sur laquelle existent une petite habitation de 37m² et une véranda de 27m². C'est un studio sans chambre. Elle désire déposer un permis de construire pour créer une extension entre 20 et 30m² afin d'accueillir sa famille.

C1 - Julien CHEVALIER et Aurélie CHEVALIER-MIGNE (YM 114, Le Riolo)

Julien CHEVALIER a une entreprise de maréchalerie et Aurélie CHEVALIER-MIGNE, une entreprise de plantes aromatiques et médicinales (« Achille & Xanthos ») ; ils désirent proposer des stages et pouvoir accueillir le public en proposant un « gîte de charme ».

Pour cela, ils souhaitent rénover une dépendance en pierre à côté d'une ferme qu'ils ont restaurée et demandent son changement de destination dans le cadre du PLU. Le 27/3/2024, ils ont obtenu un certificat d'urbanisme.

L2 - Marlène BOSSARD (YC 547, 550, 551- La Mormazière)

Marlène BOSSARD a obtenu un permis de construire le 18 janvier 2017 et a commencé les travaux le 25 février 2019, mais a dû les arrêter en 2019-2020.

Depuis, le POS a été abrogé (27 mars 2017) et l'urbanisation de ses parcelles est désormais régie par le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui est très restrictif.

Or, la partie constructible (900m²) est entourée par 2 terrains construits (habitations), produisant ainsi un effet de « dent creuse ».

De plus, la loi ALUR favorise l'accès au logement en protégeant les populations les plus vulnérables, ce qui est le cas de Madame BROSSARD.

Enfin, le projet a un impact environnemental très limité.

De nombreux documents sont joints (permis de construire pour une surface de 40m², déclaration d'ouverture du chantier, dépenses effectuées, taxes foncières, échanges avec la mairie, Ploërmel communauté).

Agriculture et boisement

R4-R5-R6-R7-R8-LE BORGNE Pierrick et autres propriétaires (ZR 101,102, 103, 104, 105, 109, 94, 110, 111, 112, 113, 114, ZT 76)

Les parcelles ZR 101, 102, 103, 104, 105 sont déboisées depuis 2023 suite à la rénovation de la maison d'habitation située sur les parcelles ZR 101, 102.

La parcelle ZR 109 est déboisée depuis 2023 sur environ 1ha30 (parcelle de 4ha03). Ils demandent de pouvoir construire des bâtiments agricoles sur l'ensemble de la parcelle et donc changer la classification de la parcelle de bois en terre (zone agricole).

La parcelle ZT 76 a été déboisée sur environ 20m en bordure de route communale depuis 2023 ainsi que la parcelle ZR 94 le long de la route départementale pour des raisons de sécurité routière et de visibilité.

Les parcelles ZR 110, 111, 112, 113, et 114 sont en zone agricole ; ils désirent pouvoir construire des bâtiments agricoles surtout sur la parcelle ZR109 qui n'est pas en zone agricole.

1.2 - Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Aucune observation.

II - QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Les questions sont élaborées à partir du dossier d'enquête, des observations du public (R1 à R9, L1, L2, O1, C1), des avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne (MRAe) et des personnes publiques associées (PPA, Préfecture, chambre de commerce et d'industrie (CCI), Agence régionale de la santé (ARS), PETR Pays de Ploërmel, Ploërmel Communauté, ENEDIS, RTE). L'origine des questions est indiquée entre parenthèses.

2.1- Elaboration du PLU

Cette partie se divise en 3 parties :

- Projet de PLU,
- Dossier d'enquête publique,
- Qualité de l'évaluation environnementale.

2.1.1- Projet de PLU

A - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

A1 - Population et logements

Quelle est la justification de la construction des 50 logements sur les 10 ans du PLU permettant d'atteindre 1350 à 1400 habitants (nombre de logements nécessaires pour atteindre le « point mort » de la population et celui permettant d'accueillir de nouveaux habitants) (PPA) ?

D'après la cartographie des gisements fonciers bruts existants sur le territoire communal réalisée par Ploërmel Communauté, la commune laisse apparaître davantage d'espaces non bâtis inclus dans le périmètre des zones potentielles de densification dont des « cœurs d'îlots ». Ainsi quels sont les potentiels de densification foncière (MRAe, autres PPA) ? Comment sont-ils calculés ? Comment peuvent être préservés les accès à ces espaces pour ne pas bloquer l'avenir (L1) ? Pourquoi les espaces non construits de dureté faible ne sont pas indiqués en OAP comme l'ancien terrain de l'EPHAD (parcelle YC 572), le triangle entre la rue de Château Tro et la rue de la Haché et l'espace entre les rues R. Gavaud, des champs Maceaux et du château Tro (les deux derniers sont indiqués dans le plan du PADD) ?

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP secteur 2) est-elle nécessaire pour atteindre l'objectif de population ?

Pouvez-vous confirmer le nombre de nouveaux logements :

- sur secteur ENAF en densification de l'enveloppe : deux secteurs pour un minimum de 21 logements ?
- en extension de l'enveloppe : deux secteurs pour un minimum de 16 logements ?
- en requalification/vacants ou en changement de destination : 10 au total (Ploërmel Communauté) ?

Quelle est la traduction opérationnelle de développement du logement social dans la commune sachant que le PLH impose un objectif de **2 logements sociaux par an minimum** (Préfecture) ?

Le SCoT prévoit une densité de 16 logements par hectare pour les « pôles relais » ; il est prévu une densité de 13 logements par hectare dans l'OAP 2. Afin de minimiser la consommation d'ENAF (Espaces naturels, agricoles et forestiers) en extension de l'urbanisation, la densité minimale peut-elle être augmentée (MRAe, autres PPA) ?

A2 - Volet Economie

Dans le volet économique du rapport de présentation, quelle est la démographie des entreprises et des établissements (CCI) ?

Le dispositif de **protection des « linéaires commerciaux »** peut-il être ajusté en prenant en compte les bâtiments dont l'occupation du rez-de-chaussée relève bien de la sous-destination « commerces et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme (CCI) ?

Est-il possible d'ajouter le **périmètre de diversité commerciale** inscrit au PADD sur le document graphique, dans le règlement écrit (zone UA et UB), celui-ci permettrait d'imposer aux nouvelles activités commerciales et de services de s'implanter au sein de celui-ci (CCI) ?

B - Préservation de la trame verte et bleue, de la biodiversité et du paysage

Comment la commune va-t-elle traduire la volonté de recourir aux **essences locales** dans les documents prescriptifs du PLU (règlement écrit, OAP) afin de favoriser la biodiversité ?

Comment la commune envisage-t-elle d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la **zone humide aux abords de l'OAP n°2** afin d'assurer la qualité et l'alimentation de ce milieu (risques d'assèchement ou de pollution) (MRAe) ?

Le règlement des zones UE, A et N autorise la création de dispositifs de régulation des eaux pluviales en zone humide en l'absence d'alternative ce qui n'est pas conforme à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine. La commune envisage-t-elle de modifier le règlement sur ce point (Préfecture) ?

L'inventaire des cours d'eau est-il celui de la cartographie départementale mise à jour par la DDTM (Préfecture) ?

Les deux arrêtés préfectoraux concernant les **plantes invasives** (l'ambrosie, la berce du Caucase et le baccharis) seront-ils mentionnés dans le PLU (ARS) ? Comment la commune va-t-elle inciter dans le PLU à recourir à des plantations qui ne produisent pas ou peu de pollens ou de graines allergisantes dans un souci de protection de la santé des habitants (ARS) ?

Si les protections au titre de la « loi Paysage » sur les **espaces boisés** de plus de 2,5 ha sont supprimées car les coupes et abattages sont encadrés par le code forestier et les 2 arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004 (CNPF), ne serait-il pas préférable de classer les bois en zone N, si ce n'est pas le cas sur le plan graphique ?

Au POS, les boisements des parcelles ZR 103, 104, 105 et 109, 94 et ZT 76 ne sont pas protégés et, par ailleurs, d'après l'article L421-4 du code de l'urbanisme « *il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit...* ». Quelle est la volonté communale concernant le classement en espaces boisés à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur ces parcelles (R4 à R8) ?

Les parcelles ZR 110, 111, 112, 113, 114 et le sud de la parcelle ZR 109 sont en zone N au projet du PLU ; leurs propriétaires désirent pouvoir y construire des bâtiments agricoles à proximité des autres bâtiments et éloignés des maisons d'habitations. Quelle est la volonté communale concernant le classement de ces parcelles (R4 à R8) en **zone N ou en zone A** ?

C- Qualité de l'eau et gestion des eaux usées

La révision du zonage d'assainissement a fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, qui indique qu'au-delà de 50 nouveaux logements raccordés une étude pour réaliser une extension de la capacité de traitement devra être lancée (MRAe). Dans le PADD, il est écrit que le site de traitement permet le raccordement de 60 nouveaux logements.

Quel est le nombre de logements actuellement raccordables ?

La Préfecture attire l'attention sur l'importance de poursuivre la mise en œuvre de toutes les mesures visant à améliorer d'une part, la non-conformité de la station d'épuration des eaux usées et d'autre part, les volumes excédentaires d'eaux claires parasites arrivant à la station. Est-il prévu un suivi précis de la station d'épuration pour limiter l'impact sur le milieu (Préfecture) ?

Comment la commune va-t-elle veiller à ce que la consommation d'eau potable des nouveaux projets soit aussi réduite que possible, et compatible avec la disponibilité de la ressource (ARS) ?

D- Changement climatique, énergie et mobilité

Est-il envisagé. une réflexion globale sur les déplacements à l'échelle du territoire communal, de l'intercommunalité et des bassins de vie (MRAE) ?

Il est envisagé 3 liaisons piétonnes en périphérie du centre-bourg ; d'autres liaisons piétonnes sont-elles possibles (MRAe) ?

N'y a-t-il pas des liaisons piétonnes existantes indiquées dans des espaces privés sur le plan du PADD et des OAP ?

2.1.2 - Dossier d'enquête publique

Des remarques ont été faites concernant les différentes pièces du dossier.

Les erreurs relevées par la DDTM dans le rapport de présentation (tome 1 et 3), le document graphique, le règlement écrit et les servitudes seront-elles corrigées (Préfecture) ?

Pièce 2 : Rapport de présentation (tome 1 : Etat initial du territoire)

Sera-t-il précisé que l'ensemble des documents cadres sont en cours de révision (SCoT, PLH, ...), que la modification du SRADDET a été approuvée en février 2024, que le PCAET est approuvé et qu'un Schéma directeur Intercommunal des Energies Renouvelables est en cours d'élaboration ainsi que les compétences de l'EPCI dans l'aménagement (Ploërmel communauté) ?

Pièce 3 : PADD

Les nouveaux logements en densification ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) et non ENAF, ainsi qu'en extension du tissu urbain seront-ils ajoutés dans le PADD (Ploërmel communauté) ?

Le bilan chiffré de la consommation d'espaces présent dans le tome 3 du rapport de présentation, pourrait-il être inséré dans le PADD ?

Sur le plan du PADD, que signifie le rond rouge avec une flèche non mentionné dans la légende ?

Pièce 4 : OAP

Le PADD détaille plus que le plan des OAP ce qui pourrait être préjudiciable au dossier. Est-ce que les OAP seront complétées (Ploërmel communauté) ?

La « centralité commerciale et de services » est indiquée sur le plan des OAP. Ne serait-il pas préférable de la mettre sur le plan graphique du centre-bourg comme l'est le « linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme » ?

Où est localisée sur le plan la « placette existante dont l'usage pourra être mutualisé » ?

Comment préciser et renforcer les dispositions des OAP et faire une OAP par secteur de développement, de manière à assurer la prise en compte de l'environnement (MRAe, Ploërmel Communauté) : environnement et énergie renouvelable, déplacement doux et paysage, mode de construction selon les risques, principe d'implantation pour l'optimisation de la densité, assainissement ?

Dans les OAP, comment la commune va-t-elle créer des espaces tampons afin de limiter les risques d'exposition de la population aux pesticides et permettre l'accueil d'une population nouvelle (MRAe) ?

La commune envisage-t-elle une démarche d'évaluation des incidences paysagères spécifiques aux OAP, notamment pour l'OAP n°2 qui a une covisibilité notable sur le paysage (MRAe) ?

Pièce 5 : règlement graphique

Les éléments liés au « Patrimoine archéologique » seront-ils supprimés de ce plan et mis en annexe (Ploërmel communauté) ?

Est-il possible d'ajouter le **périmètre de diversité commerciale** inscrit au PADD sur le document graphique (zone UA et UB) ?

L'échelle, l'orientation, la légende des différentes zones, les marges de recul par rapport aux voies seront-elles ajoutées sur les plans graphiques (Ploërmel communauté) ainsi que les six sites et sols répertoriés dans la base de données BASIAS (ARS) ?

Pièce 6 : Règlement écrit

Les éléments suivants seront-ils ajoutés (Ploërmel communauté) :

- faire référence au règlement intercommunal concernant la thématique assainissement collectif ?
- établir un nombre de places de stationnement moins important par logement au regard de la capacité de stationnement existante dans l'article 6 de la zone UB.
- établir un coefficient de non-imperméabilisation d'au moins 5% de la parcelle pour une meilleure gestion des eaux pluviales dans l'article 5.4 de la zone Ui.
- demander un point pour le passage de la petite faune dans les clôtures ?

Est-il possible de dessiner le **périmètre de diversité commerciale** inscrit au PADD dans le règlement écrit pour les zones UA et UB ?

Par ailleurs, des matériaux seront-ils recommandés (Ploërmel communauté) ?

La règle concernant l'obligation de réaliser des **raccordements en souterrain** sera-t-elle modifiée par cette phrase : « *En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur le terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération* » (ENEDIS) ?

Le règlement sera-t-il complété par :

-S'agissant des occupations et des utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

-S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (RTE) » ?

La Chambre de commerce et d'industrie propose les modifications suivantes du règlement. Quel est votre point de vue ?

- Dispositions à l'ensemble des zones : instauration d'un périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme et de soumettre à cette disposition les nouvelles installations et constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme.
- Zone UA : suggère d'interdire tout changement de destination pour les locaux identifiés au règlement graphique si la destination est autre que « commerces et activités de services ». Il ne semble pas judicieux d'indiquer un délai de 5 ans à compter de la date de cessation de la dernière activité.
- Zone UB : Des contradictions apparaissent entre les articles 1 et 2 de la zone UB pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». L'article 1.1 indique l'interdiction de cette sous-destination alors que le tableau de synthèse figurant en 2.2 prévoit que cette sous-destination est soumise à conditions. L'article 2.1 ne précise quant à lui une quelconque condition.
-concernant la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il paraît préférable de l'interdire en zone UB pour contribuer à la vitalité commerciale de la centralité.
- Zone Ui : afin de favoriser l'organisation du foncier économique et sa densification, la CCI suggère de ne pas fixer de hauteur maximale et de réduire les marges de recul imposées par rapport aux voies et emprises publiques.

Pièce 7A : Annexes sanitaires

Les points suivants seront-ils modifiés (Ploërmel communauté) :

- P78, mettre les échelles sur les plans et préciser la légende des différents zonages,
- P112 des annexes sanitaires, ajouter à la légende les points colorés apparaissant sur la carte,
- Vérifier la cohérence des chiffres en matière de production de nouveaux logements ?

2.1.3 - Qualité de l'évaluation environnementale

- Observations générales

La note regroupant les compléments apportés au dossier de PLU pour répondre à la demande de la MRAe du 3 mai 2024 sera-t-elle intégrée aux différentes pièces du dossier (MRAe) ?

Un sommaire à l'évaluation environnementale et une carte synthétique au résumé non technique seront-ils ajoutés (MRAe) ?

Dans l'évaluation environnementale du zonage des eaux usées (à compléter), quelle est la sensibilité actuelle du milieu aquatique ? Quelles sont les incidences de l'accueil d'une nouvelle population sur ce milieu (MRAe) ?

- Etat initial de l'environnement

Quel est l'état initial des futures zones ouvertes à l'urbanisation notamment la zone d'extension nord-ouest (secteur 2) qui comprend une zone humide (MRAe) ?

- Justification des choix, solutions de substitution

La note complémentaire précise le séquençage de l'urbanisation en apportant une justification supplémentaire du projet ; mais quel est le véritable projet de territoire et quelle est la stratégie adoptée de façon plus large (MRAe) ?

- Analyse des incidences et définition des mesures d'Eviter, Réduire, Compenser

Pour une véritable mesure de réduction de l'artificialisation des sols, quel pourrait être le coefficient d'imperméabilisation des sols le plus adapté (MRAe) ?

- Dispositif de suivi

Quelles sont les mesures de suivi concernant la thématique « déplacements » (cheminements doux, aires de covoiturage, trajets motorisés) (MRAe) ?

2.2 - Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Comment la commune va-t-elle approfondir la réflexion sur la gestion alternative des eaux pluviales et traduire explicitement ces mesures au sein des OAP sectorielles (MRAe) ?

Comme indiqué dans le dossier, aucune limitation de l'imperméabilisation n'a été imposée sur les documents d'urbanisme de la commune. La MRAe indique qu'un coefficient d'imperméabilisation est plus adapté. Quels sont les coefficients d'imperméabilisation qui seraient souhaitables d'indiquer dans les différentes zones ?

Les travaux, à la suite du diagnostic de février 2018 concernant le réseau d'eaux pluviales, ont-ils été réalisés ?

VI - MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Les réponses apportées par la commune aux différents questionnements de Mme la Commissaire Enquêtrice, apparaissent en italique dans le document.

Ce procès-verbal est une synthèse des observations écrites, orales, lettres et courriels reçus pendant l'enquête publique du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 ; il est transmis le 31 octobre 2024 à la commune conformément à l'article R123-18 du code de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur a reçu 15 personnes pendant les 3 permanences : lundi 23 septembre de 9h à 12h, samedi 5 octobre de 9h à 12h, et jeudi 24 octobre de 14h à 17h.

Ce procès-verbal comporte deux parties : les observations du public et les questions du commissaire enquêteur.

I – OBSERVATIONS DU PUBLIC

Cette enquête publique a donné lieu à 13 observations : 9 sur le registre papier (dont 5 de la même personne), deux lettres, un courriel et une observation orale.

Chaque observation est précédée de la lettre R lorsqu'il s'agit d'une mention au registre papier, de la lettre C lorsqu'il s'agit d'une mention par courriel, L lorsqu'il s'agit d'un courrier et O lorsqu'il s'agit d'une observation orale. Le chiffre correspond au numéro d'ordre dans chaque classement R, C, L et O.

Nota : Les observations sont présentées ci-après de façon synthétique en gardant autant que possible leur forme rédactionnelle.

1.1 - Elaboration du PLU

R1 -Marie-Noëlle BRUNEL

Le long de la limite Sud-Est de l'**OAP secteur 1**, il n'y a plus de conifère. Marie-Noëlle BRUNEL souhaite qu'une haie bocagère soit créée.

Réponse :

L'OAP n°1 sera corrigée pour tenir compte de cette évolution.

L1 -Michèle URIEN (Parcelle AC 31)

Michèle URIEN demande l'annulation de la réalisation d'une emprise sur le terrain situé 1 rue Champs Maceaux (parcelle cadastrée AC 31) dont elle est propriétaire.

Cette emprise semble avoir été créée pour désenclaver les terrains identifiés « cœur d'îlot 53 » qui ont des voies d'accès qu'utilisent aujourd'hui les propriétaires ou les locataires ayant droits.

Madame URIEN ne possède aucune parcelle dans ce « cœur d'îlot ». Dans la parcelle AC 31 qui est petite (888m²), elle envisage de construire un garage, celui existant ne permet pas l'accès à tous les véhicules en raison du linteau trop bas. Dans la partie Nord du jardin, une telle construction n'est pas possible compte tenu de la hauteur du terrain par rapport à la route et de la proximité du carrefour.

Réponse :

Il semble que le requérant ait mal interprété les cartographies fournies par la communauté de communes. Si son terrain a effectivement été identifié comme faisant partie d'un secteur pouvant faire l'objet d'un projet de densification potentiel, aucun outil n'a été mobilisé dans le projet de PLU pour encadrer sa valorisation potentielle (absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et zonage en zone UB).

Si le projet de construction répond aux règles fixées dans le règlement écrit, rien ne lui interdit de construire un garage si le requérant le souhaite, son terrain étant classé en UB.

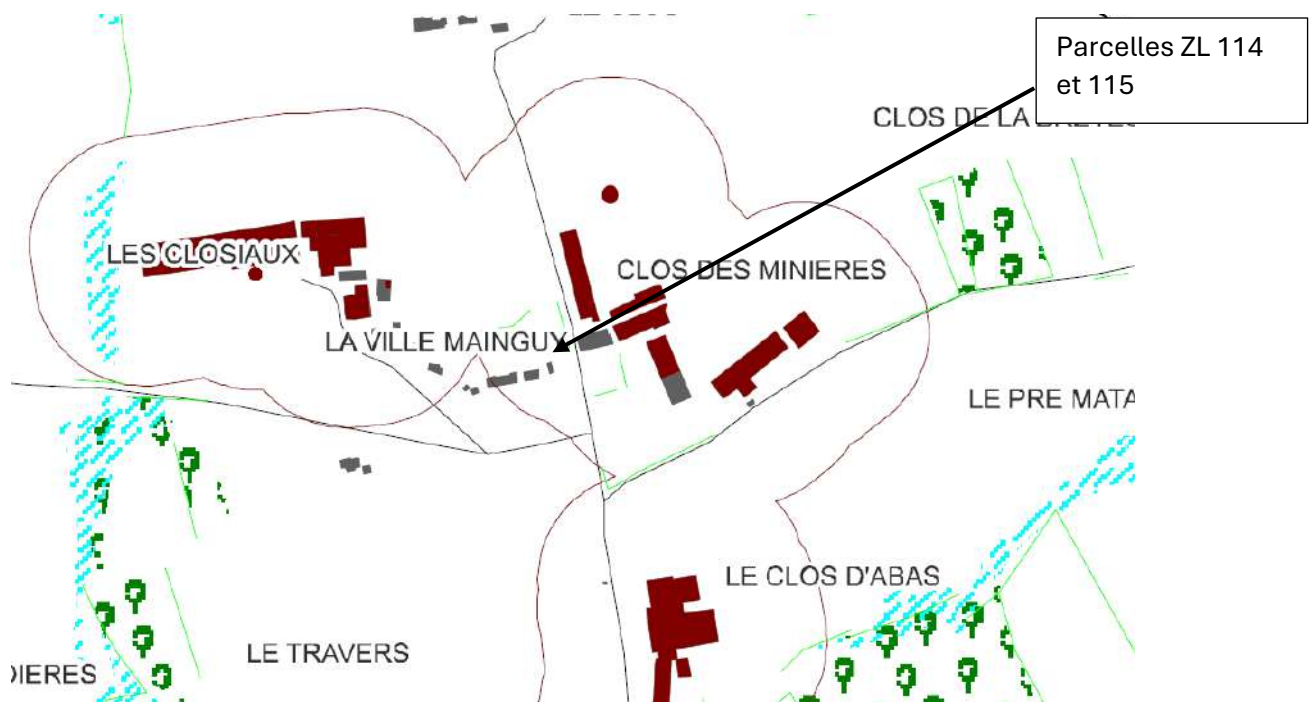
Constructibilité

01 -(ZL 114 ou 115 à la Ville Mainguy)

Le propriétaire du terrain désire construire un gîte rural sur sa parcelle qui est localisée entre 2 exploitations agricoles.

Réponse :

D'après l'étude agricole réalisée, la propriété foncière objet de la requête s'inscrit pour l'essentiel à moins de 100 mètres d'installations ou de bâtiments agricoles.



Extrait du zonage faisant apparaître les périmètres de 100 m à respecter aux abords des bâtiments et installations agricoles identifiés lors de l'étude agricole.

Un développement urbain aux abords d'une structure agricole n'est pas souhaitable :

- *il peut contraindre à terme le développement de l'exploitation agricole voisine.*
- *il peut conduire à exposer les populations à des nuisances liées à l'activité agricole et à son fonctionnement (par ex. : bruit, poussières, odeurs, ...)*

Aucun hameau ou village n'a été identifié comme à étoffer dans le projet de PLU, de manière à privilégier l'accueil des nouveaux logements et donc des nouveaux habitants en centre-bourg et ainsi favoriser le maintien de sa dynamique.
Le projet de ce requérant n'est donc pas envisageable.

R2 - Patrice BLANCHARD (ZR 299)

M.P. Blanchard souhaite que sa parcelle, qui est localisée à côté d'habitations, redevienne constructible.

Réponse :

Pour s'inscrire dans une démarche de réduction de la consommation d'espace imposée par la loi dite Climat et Résilience de 2021, la commune a dû réduire de façon drastique les surfaces de projets qui avaient été inscrites dans le POS abrogé en 2017, et notamment les emprises inscrites en extension de l'enveloppe urbaine formée les espaces urbanisés du centre-bourg.

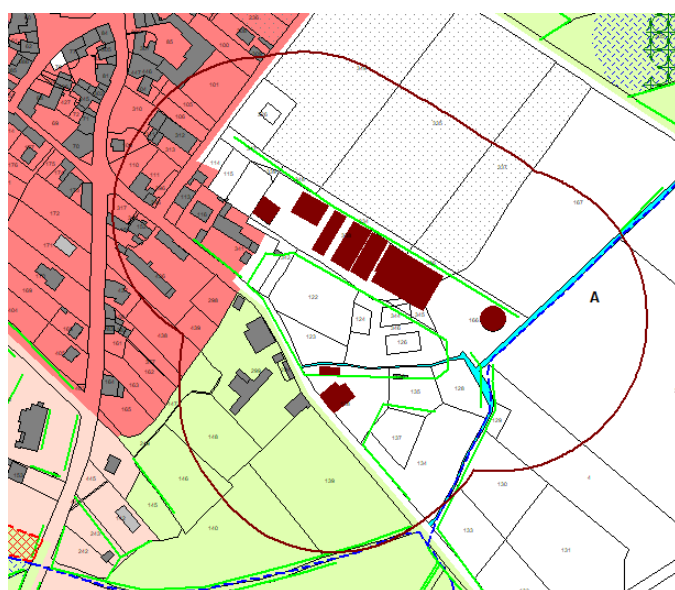
La propriété du requérant n'a pas été identifiée dans le cadre du projet communal comme zone de projet urbain : le site est éloigné de la centralité formée par la place de l'église et ne s'inscrit pas en continuité l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg.

R3 -Nadine MIGNOT et Jean LETOURNEL (AC 299, 147, 148, 146 et YC 41, 439)

Nadine MIGNOT et Jean LETOURNEL demandent que les parcelles redeviennent constructibles :
-Parcelles AC 299, 147, 148 et 146 : des bâtiments existent sur la parcelle 299.La moitié de la parcelle 299 ainsi que les parcelles 146, 147, 148 sont à plus de 100 m de la ferme. De plus, les parcelles sont situées au milieu du bourg et à côté de zones constructibles.

Réponse :

D'après l'étude agricole réalisée, la propriété foncière objet de la requête s'inscrit pour l'essentiel à moins de 100 mètres d'installations ou de bâtiments agricoles.



Extrait du zonage faisant apparaître les périmètres de 100 m à respecter aux abords des bâtiments et installations agricoles identifiés lors de l'étude agricole.

Quand bien même cette propriété se trouverait aujourd'hui à plus de 100 m des installations et bâtiments agricoles (étude agricole assez ancienne : situation a pu effectivement évoluer depuis), le choix des sites de projets de développement tient compte des impacts sur l'« Activité agricole » au sens large.

Même en respectant les distances sanitaires, un développement urbain aux abords d'une structure agricole n'est pas souhaitable :

- *il peut contraindre à terme le développement de l'exploitation agricole voisine.*
- *il peut conduire à exposer les populations à des nuisances liées à l'activité agricole et à son fonctionnement (par ex. : bruit, poussières, odeurs, ...)*

- Parcelles YC 41 et 439 : la parcelle 439 est desservie par l'électricité ; la parcelle 103, qui est 100m de la parcelle 41, est desservie par l'assainissement.

Réponse :

Pour s'inscrire dans une démarche de réduction de la consommation d'espace imposée par la loi dite Climat et Résilience de 2021, la commune a dû réduire de façon drastique les surfaces de projets qui avaient été inscrites dans le POS abrogé en 2017, et notamment les emprises inscrites en extension de l'enveloppe urbaine formée les espaces urbanisés du centre-bourg.

La propriété du requérant n'a pas été identifiée dans le cadre du projet communal comme zone de projet résidentiel, le site étant implanté en extrémité est du bourg et séparé de l'enveloppe urbaine par un espace boisé.

R9 -Patricia MANCINI (parcelle 227, les Gravelles)

Patricia MANCINI est en cours d'acquisition de la parcelle 227 sur laquelle existent une petite habitation de 37m² et une véranda de 27m². C'est un studio sans chambre. Elle désire déposer un permis de construire pour créer une extension entre 20 et 30m² afin d'accueillir sa famille.

Réponse :

Cette construction semble d'avantage s'apparenter à une annexe qu'à un logement.

En revanche, si la construction a bien un statut de « logement » et si le projet envisagé respecte le cadre défini dans le règlement de la zone agricole, elle pourra faire l'objet d'une extension.

C1 -Julien CHEVALIER et Aurélie CHEVALIER-MIGNE (YM 114, Le Riolo)

Julien CHEVALIER a une entreprise de maréchalerie et Aurélie CHEVALIER-MIGNE, une entreprise de plantes aromatiques et médicinales (« Achille & Xanthos ») ; ils désirent proposer des stages et pouvoir accueillir le public en proposant un « gîte de charme ».

Pour cela, ils souhaitent rénover une dépendance en pierre à côté d'une ferme qu'ils ont restaurée et demandent son changement de destination dans le cadre du PLU. Le 27/3/2024, ils ont obtenu un certificat d'urbanisme.

Réponse :

Les élus ne souhaitent pas freiner le développement de ces deux entreprises agricoles. Ils sont plutôt favorables à l'inscription de constructions traditionnelle (pierre ou terre) pour leur permettre un changement de destination de manière à valoriser leur patrimoine bâti.

Le bâtiment répond aux critères fixés. La commune rappelle en revanche aux pétitionnaires que l'autorisation définitive ne sera accordée que sous réserve du respect de toutes les règles édictées

dans le règlement de la zone agricole, et de l'avis conforme de la CDPENAF, ainsi que l'obligation de réaliser un assainissement individuel aux normes.

En complément de la demande M. CHEVALIER et Mme CHEVALIER-MIGNE, la commune précise avoir accordé 3 Certificats d'Urbanisme opérationnels déposés en juin 2024, par M. ROBLOT Thierry.

Cet exploitant agricole souhaite réhabiliter des bâtiments comme suit :

1 : Ancienne porcherie. Souhaite un changement de destination pour logement à l'année.

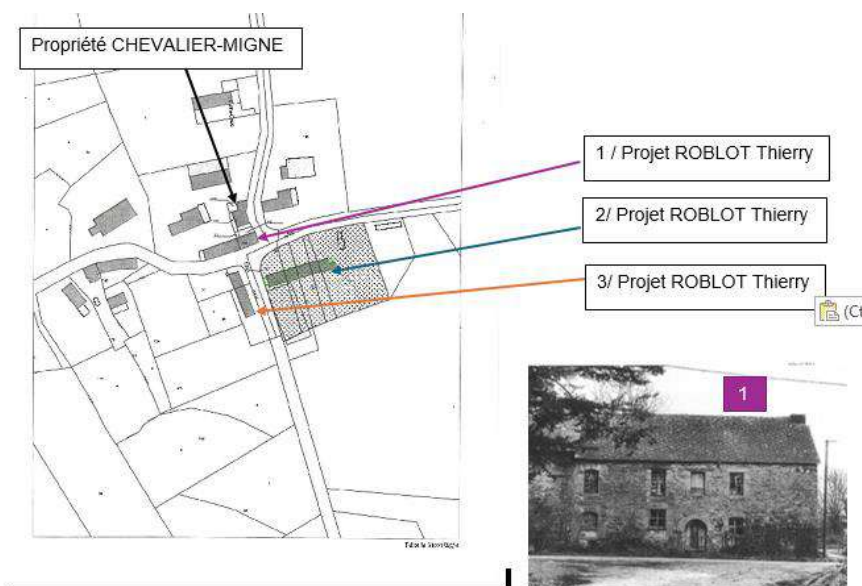
2 : Ancienne porcherie. Souhaite un changement de destination pour logement à l'année.

3 : Maison habitation + cellier + local rangement bois. Souhaite rénover l'ensemble pour deux logements à l'année.

Sur les parcelles YM 109, 110, 42, 55, 104, 105, 106, 107 et 108 – Riolo.

Tous les bâtiments répondent aux critères fixés pour permettre un changement de destination et valoriser ainsi le patrimoine local.

M. ROBLOT ne s'étant pas manifesté durant l'enquête publique, la commune s'interroge sur la possibilité d'identifier ces 3 bâtiments dans le cadre du projet de PLU : cette inscription permettrait d'être ainsi cohérent avec l'autorisation d'urbanisme accordée en juin 2024.



L2 -Marlène BOSSARD (YC 547, 550, 551-La Mormazière)

Marlène BOSSARD a obtenu un permis de construire le 18 janvier 2017 et a commencé les travaux le 25 février 2019, mais a dû les arrêter en 2019-2020.

Depuis, le POS a été abrogé (27 mars 2017) et l'urbanisation de ses parcelles est désormais régie par le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui est très restrictif.

Or, la partie constructible (900m²) est entourée par 2 terrains construits (habitations), produisant ainsi un effet de « dent creuse ».

De plus, la loi ALUR favorise l'accès au logement en protégeant les populations les plus vulnérables, ce qui est le cas de Madame BOSSARD.

Enfin, le projet a un impact environnemental très limité.

De nombreux documents sont joints (permis de construire pour une surface de 40m², déclaration d'ouverture du chantier, dépenses effectuées, taxes foncières, échanges avec la mairie, Ploërmel communauté).

Réponse :

Dans le cadre du PLU, il n'est pas possible de résoudre ce cas particulier.

Aucun hameau ou village n'a été identifié comme à étoffer dans le projet de PLU, de manière à privilégier l'accueil des nouveaux logements et donc des nouveaux habitants en centre-bourg et ainsi favoriser le maintien de sa dynamique.

Agriculture et boisement

R4-R5-R6-R7-R8-LE BORGNE Pierrick et autres propriétaires (ZR101,102, 103, 104, 105, 109, 94, 110, 111, 112, 113, 114, ZT 76)

Les parcelles ZR 101, 102, 103, 104, 105 sont déboisées depuis 2023 suite à la rénovation de la maison d'habitation située sur les parcelles ZR101, 102.

La parcelle ZR 109 est déboisée depuis 2023 sur environ 1ha30 (parcelle de 4ha03). Ils demandent de pouvoir construire des bâtiments agricoles sur l'ensemble de la parcelle et donc changer la classification de la parcelle de bois en terre (zone agricole).

Réponse :

Les parcelles ZR 103, 104, 105 et une partie de la ZR 109 ne sont plus boisées. La protection appliquée sur les espaces boisés n'a plus d'intérêt. Elle sera donc supprimée.

Un classement en zone agricole des zones déboisées est aujourd'hui cohérent avec la proximité de la structure agricole et permettra son étoffement potentiel à terme.

La parcelle ZT76 a été déboisée sur environ 20m en bordure de route communale depuis 2023 ainsi que la parcelle ZR 94 le long de la route départementale pour des raisons de sécurité routière et de visibilité.

Réponse :

Une bande de 20 mètres a été déboisée en bordure des parcelles ZT 76 et ZR 94 pour des questions de sécurité et de visibilité. La protection appliquée sur les espaces boisés n'a plus d'intérêt. Elle sera donc supprimée.

Les parcelles ZR 110, 111, 112, 113, et 114 sont en zone agricole ; ils désirent pouvoir construire des bâtiments agricoles surtout sur la parcelle ZR109 qui n'est pas en zone agricole.

Réponse :

Si une partie de la parcelle ZR 109 peut-être réinscrite en zone agricole pour faciliter l'évolution de l'exploitation agricole voisine, le fond de la parcelle 109 et les parcelles 111 à 114 resteront classées en zone naturelle protégée, permettant ainsi de les préserver de toute urbanisation et ainsi maintenir le corridor écologique existant entre 2 massifs boisés.

1.2 - Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Aucune observation.

II - QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Les questions sont élaborées à partir du dossier d'enquête, des observations du public (R1 à R9, L1, L2, O1, C1), des avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne (MRAe) et des personnes publiques associées (PPA, Préfecture, chambre de commerce et d'industrie (CCI),

Agence régionale de la santé (ARS), PETR Pays de Ploërmel, Ploërmel Communauté, ENEDIS, RTE).
L'origine des questions est indiquée entre parenthèses.

2.1- Elaboration du PLU

Cette partie se divise en 3 parties :

- Projet de PLU,
- Dossier d'enquête publique,
- Qualité de l'évaluation environnementale.

2.1.1-Projet de PLU

A - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

A1 - Population et logements

Quelle est la justification de la construction des 50 logements sur les 10 ans du PLU permettant d'atteindre 1350 à 1400 habitants (nombre de logements nécessaires pour atteindre le « point mort » de la population et celui permettant d'accueillir de nouveaux habitants) (PPA) ?

Réponse :

La commune de Guilliers a enregistré une période de fort développement démographique au début des années 2000 (+ 178 habitants entre 1999 et 2014) puis un phénomène de décroissance de l'ordre de - 0,24%/an entre 2010 et 2020.

Cependant, depuis 2020, la démographie est repartie à la hausse pour atteindre une croissance de 0.16 %/an depuis 5 ans.

6 pavillons individuels ont été construits entre 2020 et 2021 au niveau d'un lotissement communal et 1 maison individuelle rue du Fournil. 2 terrains au lotissement de Perhan et lotissement du Clos terrier ont été achetés dernièrement ne laissant plus qu'un seul terrain communal loti disponible à la vente.

La population légale au 1er janvier 2024 est de 1446 habitants soit une population de 1500 habitants atteinte après construction des deux terrains vendus en début d'année 2024.

Le point mort a été mesuré à partir des constations relevées sur le volet logement sur la période longue 2010 – 2021 (INSEE – données disponibles).

D'après les calculs, la création de 3 logements est nécessaire pour maintenir le niveau de population. La création de 5 logements par an en moyenne est cohérente avec la volonté de retrouver une dynamique démographique.

Desserrément des ménages				Evolution de la vacance			
Taille moyenne des ménages 2010	Taille moyenne des ménages 2021	Rythme de desserrément annuel	Besoins annuels liés au desserrément	Taux de vacance 2010	Taux de vacance 2021	Rythme d'évolution annuel de la vacance	Variation annuelle du nombre de logements vacants
2,13	2,04	- 0,4%	2	11,3%	12,8%	1,2%	1

Evolution des résidences secondaires				Renouvellement du parc				Point mort annuel 2010 - 2021
Part des résidences secondaires 2010	Part des résidences secondaires 2021	Rythme d'évolution annuel des résidences secondaires	Variation annuelle du nombre de résidences secondaires	Nombre de logements construits entre 2010 et 2020 inclus	Variation annuelle du stock de logements	Besoins annuels liés au renouvellement du parc	Taux de renouvellement 2010 - 2021	
22,5%	17,4%	- 2,2%	- 4	4	1	3	0,39%	3

Source : d'après données INSEE.

D'après la cartographie des gisements fonciers bruts existants sur le territoire communal réalisée par Ploërmel Communauté, la commune laisse apparaître davantage d'espaces non bâtis inclus dans le périmètre des zones potentielles de densification dont des « cœurs d'îlots ». Ainsi quels sont les potentiels de densification foncière (MRAe, autres PPA)? Comment sont-ils calculés ?

Réponse :

Même s'il existe un important potentiel de densification au niveau du centre-bourg, il doit être relativisé. Le faible prix du foncier génère un phénomène de dureté foncière.

Le gain financier n'est pas suffisant pour compenser les frais liés à une valorisation de ces espaces (divisions, permis d'aménager, ...).

C'est pour cela que si le potentiel foncier existe théoriquement, on a estimé que potentiellement sur les 10 prochaines années, seuls 5 nouveaux logements seraient créés suite à des opérations de densification.

Comment peuvent être préservés les accès à ces espaces pour ne pas bloquer l'avenir (L1)?

Réponse :

Pour la commune, il n'apparaît pas justifié d'inscrire une réserve sur la parcelle AC 31 pour permettre à la parcelle AC 30 une possible densification, cette dernière bénéficiant déjà d'un accès via le reste de la propriété sur la rue de la Hâche.

Pourquoi les espaces non construits de dureté faible ne sont pas indiqués en OAP comme l'ancien terrain de l'EPHAD (parcelle YC 572), le triangle entre la rue de Château Trô et la rue de la Haché et l'espace entre les rues R. Gavaud, des champs Maceaux et du château Trô (les deux derniers sont indiqués dans le plan du PADD) ?

Réponse :

La valorisation de ces 2 emprises bâties (ancienne scierie / ancien EHPAD aujourd'hui déconstruit et renaturé), au moment de la constitution du projet, avaient été écartées car leur aménagement nécessitait une déconstruction et une dépollution sur chacun des 2 sites.

La difficulté de lancer des opérations de renouvellement urbain sur ces 2 sites nous a conduit, au moment de la constitution du projet, à les considérer comme des sites de dureté très forte.

Même si là encore théoriquement ces 2 secteurs présentaient un potentiel de renouvellement urbain (c'est pourquoi ils avaient été indiqués à un moment sur le plan de PADD), la complexité et le coût de leur valorisation a été jugé trop conséquent pour les inscrire comme des sites de projets potentiels (les 2 sites sont restés indiqués sur le zoom du bourg : il s'agit d'un oubli / d'une erreur matérielle).

En revanche même si les 2 sites n'ont pas pu être inscrits comme des zones de projets, la commune n'a pas souhaité empêcher leur potentielle valorisation, ces derniers s'inscrivant au sein de l'enveloppe urbaine.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP secteur 2) est-elle nécessaire pour atteindre l'objectif de population ?

Réponse :

Si on regarde le potentiel de densification existant sans tenir compte de la dureté foncière cette OAP n'est effectivement pas nécessaire.

Toutefois, la commune ne souhaite pas pénaliser l'accueil de nouveaux logements compte-tenu des récentes demandes de terrains constructibles dont la commune ne dispose plus à ce jour.

Le maintien de cette zone de projet est donc fortement souhaité dès lors que le secteur de l'OAP 1 aura été urbanisé.

Pouvez-vous confirmer le nombre de nouveaux logements :

- sur secteur ENAF en densification de l'enveloppe : deux secteurs pour un minimum de 21 logements ?
- en extension de l'enveloppe : deux secteurs pour un minimum de 16 logements ?
- en requalification/vacants ou en changement de destination : 10 au total (Ploërmel Communauté) ?

	Estimation du nombre des logements qui pourraient être produits à horizon 10 ans	Dossier arrêt	Dossier approbation (les chiffres tiennent compte des observations des PPA-PPC et des modifications envisagées)
Consommation d'espace	Nombre de logements neufs créés dans l'enveloppe urbaine / en densification sans consommation d'ENAF	5 au regard de la dureté foncière	5 au regard de la dureté foncière
	Valorisation du gisement immobilier : Nombre de logements ou de bâtiments	10 (5 bourg / 5 campagne)	10 (5 bourg / 5 campagne)
Absence Consommation d'espace	Nombre de logements neufs créés dans l'enveloppe urbaine / générant une consommation d'ENAF	12 + 9 + 3 (OAP n°1+3+4)	12 + 9 + 3 (OAP n°1+3+4)
	Nombre de logements neufs créés en extension de l'enveloppe urbaine / générant une consommation d'ENAF	13 (OAP n°2)	16 (OAP n°2)
	Total	52	55
	Estimation du nombre potentiel de logements à raccorder à terme au site de traitement des eaux usées	47	50

Quelle est la traduction opérationnelle de développement du logement social dans la commune sachant que le PLH impose un objectif de **2 logements sociaux par an minimum** (Préfecture) ?

Réponse :

Il n'est pas envisagé la création de nouveaux logements sociaux en construction neuve dans les quartiers qu'il est prévu de développer.

En revanche, la commune projette de racheter 2 immeubles en centre-bourg.

Des logements à vocation sociale (location et ou accession) pourraient y être créés et ainsi répondre aux objectifs du PLH.

2 emplacements réservés seront inscrits sur ces 2 constructions pour en faciliter l'acquisition.

Le SCoT prévoit une densité de 16 logements par hectare pour les « pôles relais » ; il est prévu une densité de 13 logements par hectare dans l'OAP 2. Afin de minimiser la consommation d'ENAF (Espaces naturels, agricoles et forestiers) en extension de l'urbanisation, la densité minimale peut-elle être augmentée (MRAe, autres PPA)?

Réponse :

Il est envisagé de relever la densité de l'OAP n°2 à 16 logements par hectare.

A2 - Volet Economie

Dans le volet économique du rapport de présentation, quelle est la démographie des entreprises et des établissements (CCI)?

Réponse :

Les compléments demandés seront ajoutés.

Le dispositif de **protection des « linéaires commerciaux »** peut-il être ajusté en prenant en compte les bâtiments dont l'occupation du rez-de-chaussée relève bien de la sous-destination « commerces et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme (CCI) ?

Réponse :

Les linéaires protégés seront précisés pour tenir compte de la remarque.

Est-il possible d'ajouter le **périmètre de diversité commerciale** inscrit au PADD sur le document graphique, dans le règlement écrit (zone UA et UB), celui-ci permettrait d'imposer aux nouvelles activités commerciales et de services de s'implanter au sein de celui-ci (CCI)?

Réponse :

Ce périmètre sera calé sur la zone UA.

Le règlement écrit sera adapté pour tenir compte de l'instauration de ce périmètre.

En dehors du périmètre défini la création de nouveaux commerces et de nouvelles activités de services sera interdite.

B - Préservation de la trame verte et bleue, de la biodiversité et du paysage

Comment la commune va-t-elle traduire la volonté de recourir aux **essences locales** dans les documents prescriptifs du PLU (règlement écrit, OAP) afin de favoriser la biodiversité ?

Réponse :

La volonté de recourir aux essences locales sera imposée dans le règlement écrit.

Comment la commune envisage t'elle d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la **zone humide aux abords de l'OAP n°2** afin d'assurer la qualité et l'alimentation de ce milieu (risques d'assèchement ou de pollution) (MRAe)?

Réponse :

Un volet gestion des eaux pluviales sera introduit dans les OAP sectorielles 1 et 2. Les prescriptions seront adaptées à la sensibilité des 2 sites de projets.

Le règlement des zones UE, A et N autorise la création de dispositifs de régulation des eaux pluviales en zone humide en l'absence d'alternative ce qui n'est pas conforme à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine. La commune envisage-t-elle de modifier le règlement sur ce point (Préfecture) ?

Réponse :

La commune prévoit de corriger le règlement écrit comme demandé.

L'inventaire des cours d'eau est-il celui de la cartographie départementale mise à jour par la DDTM (Préfecture)?

Réponse :

La cartographie des cours d'eau à jour sera introduite dans toutes les pièces du PLU où cette information était mentionnée (règlement graphique et annexes).

Les deux arrêtés préfectoraux concernant les **plantes invasives** (l'ambrosie, la berce du Caucase et le baccharis) seront-ils mentionnés dans le PLU (ARS) ? Comment la commune va-t-elle inciter dans le PLU à recourir à des plantations qui ne produisent pas ou peu de pollens ou de graines allergisantes dans un souci de protection de la santé des habitants (ARS) ?

Réponse :

Les 2 arrêtés préfectoraux seront joints dans l'annexe dédiée.

Le règlement écrit sera complété pour tenir compte de cette remarque.

Si les protections au titre de la « loi Paysage » sur les **espaces boisés** de plus de 2,5ha sont supprimées car les coupes et abattages sont encadrés par le code forestier et les 2 arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004 (CNPf), ne serait-il pas préférable de classer les bois en zone N, si ce n'est pas le cas sur le plan graphique ?

Au POS, les boisements des parcelles ZR 103, 104, 105 et 109, 94 et ZT 76 ne sont pas protégés et, par ailleurs, d'après l'article L421-4 du code de l'urbanisme « *il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit...* ».

Quelle est la volonté communale concernant le classement en espaces boisés à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur ces parcelles (R4 à R8) ?

Réponse :

Les 2 arrêtés préfectoraux seront joints dans l'annexe dédiée.

Les boisements de moins de 2,5 hectares resteront classés en EBC. Les espaces de plus de 2.5 hectares ne seront pas protégés car déjà « protégés » par les 2 arrêtés.

En revanche, ils apparaîtront à titre indicatif sur le règlement graphique ou plans de zonage.

Les parcelles ZR 110, 111, 112, 113, 114 et le sud de la parcelle ZR 109 sont en zone N au projet du PLU ; leurs propriétaires désirent pouvoir y construire des bâtiments agricoles à proximité des autres bâtiments et éloignés des maisons d'habitations. Quelle est la volonté communale concernant le classement de ces parcelles (R4 à R8) en **zone N ou en zone A** ?

Réponse :

Si une partie de la parcelle ZR 109 peut-être réinscrite en zone agricole pour faciliter l'évolution de l'exploitation agricole voisine, le fond de la parcelle 109 et les parcelles 111 à 114 resteront classées en zone naturelle protégée, permettant ainsi de les préserver de toute urbanisation et ainsi maintenir le corridor écologique existant entre 2 massifs boisés.

C- Qualité de l'eau et gestion des eaux usées

La révision du zonage d'assainissement a fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, qui indique qu'au-delà de 50 nouveaux logements raccordés une étude pour réaliser une extension de la capacité de traitement devra être lancée (MRAe). Dans le PADD, il est écrit que le site de traitement permet le raccordement de 60 nouveaux logements.

Quel est le nombre de logements actuellement raccordables ?

Réponse :

Lors de la présentation du projet de PADD repris, il avait été défini de manière concertée (Ploërmel Communauté et DDTM) qu'il restait un potentiel de raccordement pour 50.

La Préfecture attire l'attention sur l'importance de poursuivre la mise en œuvre de toutes les mesures visant à améliorer d'une part, la non-conformité de la station d'épuration des eaux usées et d'autre part, les volumes excédentaires d'eaux claires parasites arrivant à la station. Est-il prévu un suivi précis de la station d'épuration pour limiter l'impact sur le milieu (Préfecture) ?

Réponse :

Les études menées par Ploërmel Communauté sont toujours en cours de manière à trouver la solution technico-financière la plus adaptée pour résoudre les problématiques relevées.

Comment la commune va-t-elle veiller à ce que la consommation d'eau potable des nouveaux projets soit aussi réduite que possible, et compatible avec la disponibilité de la ressource (ARS)?

Réponse :

La commune a bien conscience de la fragilité de la ressource en eau. Son projet reste néanmoins modeste. Il n'est pas prévu d'accueillir de nouveaux « gros consommateurs ».

Elle communique régulièrement auprès des habitants et pétitionnaires sur les informations transmises par le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de Brocéliande et Ploërmel Communauté au sujet de la maîtrise de la consommation d'eau à usage domestique.

D-Changement climatique, énergie et mobilité

Est-il envisagé une réflexion globale sur les déplacements à l'échelle du territoire communal, de l'intercommunalité et des bassins de vie (MRAE) ?

Réponse :

Ploërmel communauté a mis en place un réseau intercommunal de voyage desservant ses communes membres et travaille actuellement sur les problématiques de mobilité douce à l'échelle intercommunale.

La Région Bretagne organise les déplacements des élèves collégiens et lycéens et un service du réseau Flixbus bénéficie d'un arrêt en gare routière de Ploërmel.

Le Département a également approuvé en 2023 un schéma départemental des mobilités.

Il est envisagé 3 liaisons piétonnes en périphérie du centre-bourg ; d'autres liaisons piétonnes sont-elles possibles (MRAE)?

Réponse :

Une liaison piétonne sera ajoutée entre le complexe sportif et le terrain de football.

N'y a-t-il pas des liaisons piétonnes existantes indiquées dans des espaces privés sur le plan du PADD et des OAP ?

Réponse :

Les cheminements piétonniers existants au cœur de l'emprise de l'EHPAD ont été reportés et à l'inverse une a été oubliée entre le complexe sportif et le terrain de football. Les corrections seront apportées en conséquence sur le PADD et les OAP.

2.1.2- Dossier d'enquête publique

Des remarques ont été faites concernant les différentes pièces du dossier.

Les erreurs relevées par la DDTM dans le rapport de présentation (tome 1 et 3), le document graphique, le règlement écrit et les servitudes seront-elles corrigées (Préfecture) ?

Pièce 2 : Rapport de présentation (tome 1 : Etat initial du territoire)

Sera-t-il précisé que l'ensemble des documents cadres sont en cours de révision (SCoT, PLH, ...), que la modification du SRADDET a été approuvée en février 2024, que le PCAET est approuvé et qu'un Schéma directeur Intercommunal des Energies Renouvelables est en cours d'élaboration ainsi que les compétences de l'EPCI dans l'aménagement (Ploërmel communauté)?

Réponse :

Les remarques seront intégrées et les erreurs corrigées.

Pièce 3 : PADD

Les nouveaux logements en densification ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) et non ENAF, ainsi qu'en extension du tissu urbain seront-ils ajoutés dans le PADD (Ploërmel communauté)?

Le bilan chiffré de la consommation d'espaces présent dans le tome 3 du rapport de présentation, pourrait-il être inséré dans le PADD ?

Sur le plan du PADD, que signifie le rond rouge avec une flèche non mentionné dans la

Réponse :

Le PADD sera complété pour faire suite aux remarques. Le rond rouge avec une flèche qui apparaît sur le plan de PADD correspond à des sites regroupant un potentiel de renouvellement urbain.

Pièce 4 : OAP

Le PADD détaille plus que le plan des OAP ce qui pourrait être préjudiciable au dossier. Est-ce que les OAP seront complétées (Ploërmel communauté) ?

Réponse :

Des OAP sectorielles plus précises seront redéfinies secteur par secteur. Elles comprendront un volet état initial et un volet projet d'aménagement comprenant des directives et des préconisations.

La « centralité commerciale et de services » est indiquée sur le plan des OAP. Ne serait-il pas préférable de la mettre sur le plan graphique du centre-bourg comme l'est le « linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme » ?

Réponse :

La zone UA sera identifiée comme centralité commerciale au titre de l'article L.151-16.

Où est localisée sur le plan la « placette existante dont l'usage pourra être mutualisé » ?

Réponse :

La placette dont l'usage pourra être mutualisé est celle qui a été aménagée au bout de l'impasse desservant le cimetière et son parking.

Comment préciser et renforcer les dispositions des OAP et faire une OAP par secteur de développement, de manière à assurer la prise en compte de l'environnement (MRAe, Ploërmel Communauté) : environnement et énergie renouvelable, déplacement doux et paysage, mode de construction selon les risques, principe d'implantation pour l'optimisation de la densité, assainissement ?

Réponse :

Des OAP sectorielles plus précises seront redéfinies secteur par secteur. Elles comprendront un volet état initial et un volet projet d'aménagement comprenant des directives et des préconisations.

Dans les OAP, comment la commune va-t-elle créer des espaces tampons afin de limiter les risques d'exposition de la population aux pesticides et permettre l'accueil d'une population nouvelle (MRAe) ?

Réponse :

Des OAP sectorielles plus précises seront redéfinies sur chacun des secteurs. Sur l'OAP 2 qui est limitrophe d'un vaste espace agricole, il sera demandé aux constructions de respecter un retrait de 10 mètres par rapport à la limite avec la zone agricole. Il est également prévu d'imposer la plantation d'une haie bocagère sur cette limite. Les futurs constructeurs seront également invités à réaliser des plantations dans la bande de recul de 10 m imposée de façon à limiter leur exposition aux produits phytosanitaires.

La commune envisage-t-elle une démarche d'évaluation des incidences paysagères spécifiques aux OAP, notamment pour l'OAP n°2 qui a une Co visibilité notable sur le paysage (MRAe) ?

Réponse :

Les OAP sectorielles intégreront un état initial définissant les enjeux et les choix d'aménagement tiendront compte de ces enjeux.

Pièce 5 : règlement graphique

Les éléments liés au « Patrimoine archéologique » seront-ils supprimés de ce plan et mis en annexe (Ploërmel communauté)?

Réponse :

La remarque sera prise en compte. Les limites des zones archéologiques seront uniquement mentionnées en annexes.

Est-il possible d'ajouter le **périmètre de diversité commerciale** inscrit au PADD sur le document graphique (zone UA et UB) ?

Réponse :

Il est envisagé de créer un périmètre de diversité commercial s'appuyant sur les limites de la zone UA.

L'échelle, l'orientation, la légende des différentes zones, les marges de recul par rapport aux voies seront-elles ajoutées sur les plans graphiques (Ploërmel communauté) ainsi que les six sites et sols répertoriés dans la base de données BASIAS (ARS) ?

Réponse :

Les différentes demandes seront majoritairement intégrées. En revanche, les sites Basias / Basol resteront précisés uniquement en annexes.

Pièce 6 : Règlement écrit

Les éléments suivants seront-ils ajoutés (Ploërmel communauté) :

- faire référence au règlement intercommunal concernant la thématique assainissement collectif ?

Réponse :

Cette référence sera faite.

- établir un nombre de places de stationnement moins important par logement au regard de la capacité de stationnement existante dans l'article 6 de la zone UB.

Réponse :

La commune propose que la rédaction du règlement soit assouplie pour éviter d'avoir à refuser des projets qui pourraient être par ailleurs intéressants juste pour des questions de nombre de places de stationnement non respectés. Sur ces zones on ne relève généralement pas de problématiques de stationnement.

Nouvelle rédaction proposée :

« Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions, des installations autorisées dans la zone.

En cas d'évolution des constructions (ex : division d'un logement en appartements, transformation du garage en pièce de vie, ...), les capacités de stationnement devront rester cohérente avec les besoins liés au projet envisagé.

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

- établir un coefficient de non-imperméabilisation d'au moins 5% de la parcelle pour une meilleure gestion des eaux pluviales dans l'article 5.4 de la zone Ui.

Réponse :

Le taux de non imperméabilisation de 5% sera précisé dans le règlement de la zone Ui.

Un taux de 50% sera en revanche exigé à l'échelle des opérations classées en 1AU, le calcul des capacités des équipements proposés dans le zonage pluvial ayant été mesuré à partir de ce taux d'imperméabilisation.

- demander un point pour le passage de la petite faune dans les clôtures ?

Réponse :

La pose de clôtures ne permettant pas le passage de la petite faune n'est pas une généralité sur la commune. Les propriétaires privilégient aussi bien l'installation de barrières surélevées, l'installation de grillage à mailles larges que l'absence totale de clôture. Il n'est pas proposé d'imposer des points de passage pour la petite faune.

Est-il possible de dessiner le **périmètre de diversité commerciale** inscrit au PADD dans le règlement écrit pour les zones UA et UB ?

Réponse :

Réponse déjà apportée.

Par ailleurs, des matériaux seront-ils recommandés (Ploërmel communauté) ?

La règle concernant l'obligation de réaliser des **raccordements en souterrain** sera-t-elle modifiée par cette phrase : « *En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur le terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération* » (ENEDIS) ?

Le règlement sera-t-il complété par :

-S'agissant des occupations et des utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Réponse :

Le règlement sera modifié comme demandé.

-S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (RTE) » ?

Réponse :

Le règlement sera modifié comme demandé.

La Chambre de commerce et d'industrie propose les modifications suivantes du règlement. Quel est votre point de vue ?

- Dispositions à l'ensemble des zones : instauration d'un périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme et de soumettre à cette disposition les nouvelles installations et constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme.
- Zone UA : suggère d'interdire tout changement de destination pour les locaux identifiés au règlement graphique si la destination est autre que « commerces et activités de services ». Il ne semble pas judicieux d'indiquer un délai de 5 ans à compter de la date de cessation de la dernière activité.
- Zone UB : Des contradictions apparaissent entre les articles 1 et 2 de la zone UB pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». L'article 1.1 indique l'interdiction de cette sous-destination alors que le tableau de synthèse figurant en 2.2 prévoit que cette sous-destination est soumise à conditions. L'article 2.1 ne précise quant à lui une quelconque condition.
-concernant la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il paraît préférable de l'interdire en zone UB pour contribuer à la vitalité commerciale de la centralité.

Réponse :

Le règlement sera modifié comme demandé.

- Zone Ui : afin de favoriser l'organisation du foncier économique et sa densification, la CCI suggère de ne pas fixer de hauteur maximale et de réduire les marges de recul imposées par rapport aux voies et emprises publiques.

Réponse :

Après échange avec les services de la communauté de communes, il n'est pas envisagé de modifier le règlement.

Pièce 7A : Annexes sanitaires

Les points suivants seront-ils modifiés (Ploërmel communauté) :

- P78, mettre les échelles sur les plans et préciser la légende des différents zonages,
- P112 des annexes sanitaires, ajoute à la légende les points colorés apparaissant sur la carte,
- Vérifier la cohérence des chiffres en matière de production de nouveaux logements ?

Réponse :

Les demandes de compléments et incohérences relevées seront réalisées.

2.1.3 - Qualité de l'évaluation environnementale

- Observations générales

La note regroupant les compléments apportés au dossier de PLU pour répondre à la demande de la MRAe du 3 mai 2024 sera-t-elle intégrée aux différentes pièces du dossier (MRAe) ?

Un sommaire à l'évaluation environnementale et une carte synthétique au résumé non technique seront-ils ajoutés (MRAe) ?

Dans l'évaluation environnementale du zonage des eaux usées (à compléter), quelle est la sensibilité actuelle du milieu aquatique ? Quelles sont les incidences de l'accueil d'une nouvelle population sur ce milieu (MRAe) ?

Réponse :

Les compléments seront réalisés.

- Etat initial de l'environnement

Quel est l'état initial des futures zones ouvertes à l'urbanisation notamment la zone d'extension nord-ouest (secteur 2) qui comprend une zone humide (MRAe) ?

Réponse :

La zone de projet ne comprend pas de zone humide. Cette dernière est voisine de la zone. L'OAP sur ce secteur sera complétée de manière à intégrer cette sensibilité plus particulière.

- Justification des choix, solutions de substitution

La note complémentaire précise le séquençage de l'urbanisation en apportant une justification supplémentaire du projet ; mais quel est le véritable projet de territoire et quelle est la stratégie adoptée de façon plus large (MRAe) ?

Réponse :

Une réponse avait été apportée dans le cadre des compléments demandés par la MRAE. Ces derniers seront réintégrés dans le dossier de PLU approuvé comme précisé dans la note de compléments fournie qui a été versée au dossier.

- Analyse des incidences et définition des mesures d'Eviter, Réduire, Compenser

Pour une véritable mesure de réduction de l'artificialisation des sols, quel pourrait être le coefficient d'imperméabilisation des sols le plus adapté (MRAe) ?

Réponse :

Un coefficient d'imperméabilisation sera précisé sur les 2 zones de projets les plus importantes. Il sera fixé à 50 % sur ces 2 opérations. Le calibrage des ouvrages proposés dans le zonage pluvial a été défini en fonction de ce taux.

- Dispositif de suivi

Quelles sont les mesures de suivi concernant la thématique « déplacements » (cheminements doux, aires de covoiturage, trajets motorisés) (MRAe) ?

Réponse :

La commune envisage d'ajouter des éléments de suivi sur cette thématique dans le rapport de présentation au niveau du tome 2 – justifications et dans le tome 3 - Evaluation environnementale. Le suivi de la mise en place des cheminements projetés, des indicateurs fournis par l'INSEE comme le taux d'équipement en voiture des ménages, et enfin le suivi des moyens de déplacements utilisés par les actifs pour se rendre à leur travail.

2.2 - Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Comment la commune va-t-elle approfondir la réflexion sur la gestion alternative des eaux pluviales et traduire explicitement ces mesures au sein des OAP sectorielles (MRAe)?

La gestion à la parcelle est intégrée dans le zonage EP, p42 pour l'OAP 2 et p43 pour les OAP 3 et 4 ; et pour toutes parcelles inférieures à 5000m² p37.

Comme indiqué dans le dossier, aucune limitation de l'imperméabilisation n'a été imposée sur les documents d'urbanisme de la commune. La MRAe indique qu'un coefficient d'imperméabilisation est plus adapté. Quels sont les coefficients d'imperméabilisation qui seraient souhaitables d'indiquer dans les différentes zones ?

Ce qui est prévu dans le PLU : taux d'imperméabilisation : 50 % pour zone 1AU.

Ce coefficient est le coefficient d'imperméabilisation retenu dans le calcul hydraulique et le dimensionnement des ouvrages réalisés dans zonage des eaux pluviales.

Il représente un coefficient maximal d'imperméabilisation à l'échelle de la zone 1 AU (lots et espaces publics).

Les travaux, suite au diagnostic de février 2018 concernant le réseau d'eaux pluviales, ont-ils été réalisés ?

Réponse :

Des travaux de reprise du réseau d'eaux pluviales ont été réalisés au niveau de la rue de la Mairie, par :

- *la pose d'un réseau diam.300 BA sous trottoir pour déconnecter le branchement d'une habitation inondée,*
- *la pose d'un réseau diam.600 BP raccordé au réseau diam.500 de la rue du Douet avec installation d'un tampon grille et grilles avaloirs/bouches d'engouffrement rue de la Mairie.*

Le curage du réseau diam.500 de la Rue du Douet a été réalisé en plus de la reprise du fossé naturel d'évacuation.

Création d'un réseau en diam.500 posé de la salle communale jusqu'à l'évacuation des eaux pluviales dans le Ru en contrebas.

Le réseau eaux pluviales a également été repris lors de travaux d'aménagement de la rue de Hache et ceux du lotissement Les grands chênes.

Les travaux non réalisés à ce jour sont la création d'une zone tampon au niveau de la zone humide située au-dessus de la rue de la Hache, afin de ne pas impacter les réseaux EP en aval ainsi que la déconnexion des eaux de la route de Château Trô. Ils feront l'objet d'une étude de faisabilité lors de la réalisation de l'OAP Secteur 2.

VII - CONCLUSION DU RAPPORT

La présente enquête s'est déroulée du lundi 23 septembre de 9h au jeudi 24 octobre à 17h. Elle a donné lieu à 3 permanences pendant lesquelles la commissaire enquêtrice a reçu le public, soit 15 personnes. 13 observations du public ont été enregistrées.

- 31 octobre 2024 : Remise du procès-verbal des observations du public (partie V)

Etaient présents :

- Joël LEMAZURIER, maire,
- Nadège TOUTAIN, Directrice Générale des Services.

- 18 novembre 2024 : réception du mémoire en réponse de la commune (partie VI).

Après cette première partie du rapport intitulée « rapport de la commissaire enquêtrice », la commissaire enquêtrice donnera ses appréciations par thèmes et ses conclusions sur le projet dans la partie intitulée « appréciations et conclusions de la commissaire enquêtrice ».

Camille HANROT-LORE

Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 : Localisation des avis d'enquête



Annexe 2 : lettre accompagnant le procès-verbal des observations du public

Camille HANROT – LORE
Commissaire enquêtrice
38 rue Henri Jumelais
56000 - VANNES
06-51-79-46-38
camille.hanrot.lore@free.fr

Monsieur le Maire
1 place de la Mairie
56490 GUILLIERS

Réf : Commune de GUILLIERS du 2/9/2024
Arrêté du Maire du 20 septembre 2023

PJ : 1

Vannes, le 31 octobre 2024

Monsieur le Maire,

L'arrêté de référence a prescrit une enquête publique qui s'est déroulée du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024 portant sur l'élaboration du PLU de la commune et la mise à jour du zonage d'assainissement.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous transmettre le procès-verbal de synthèse des observations du public de l'enquête auquel j'ai joint des questions complémentaires. Vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations.

Vous en remerciant par avance, je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.



Camille HANROT-LORE

Département du MORBIHAN

Commune de GUILLIERS

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE
A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
ET A LA MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT VOLET EAUX PLUVIALES**

du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024

II – APPRECIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Camille HANROT- LORE
Commissaire enquêtrice

Arrêté municipal du 2 septembre 2024
Fait le 24 novembre 2024

Sommaire

PREMIERE PARTIE

Sommaire

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

I - PRESENTATION DU PROJET	4
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Présentation du projet	
II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
III - AVIS DE LA MRAE	20
IV - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES	25
V - PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	33
VI - MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	43
VII - CONCLUSION DU RAPPORT	65
ANNEXES	66
1- Localisation des avis d'enquête	
2- Lettre accompagnant le procès-verbal des observations du public	

DEUXIEME PARTIE
APPRECIATIONS ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	72
II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE CONCERNANT L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	72
III - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE CONCERNANT LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES	95
IV - CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LES PROJETS	98

I - ENQUETE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et à la mise à jour du zonage d'assainissement volet eaux pluviales a eu lieu du 23 septembre 2024 au 24 octobre 2024. La commissaire enquêtrice a reçu 15 personnes pendant les 3 permanences : lundi 23 septembre de 9h à 12h, samedi 5 octobre de 9h à 12h, et jeudi 24 octobre de 14h à 17h.

Le procès-verbal des observations écrites, orales, lettres et courriels reçus a été transmis le 31 octobre 2024 à la commune conformément à l'article R123-18 du code de l'urbanisme.

Cette enquête publique a donné lieu à 13 observations : 9 sur le registre papier (dont 5 de la même personne), deux lettres, un courriel et une observation orale. Les observations concernaient toute le PLU.

La commune a répondu au procès-verbal de la commissaire enquêtrice par un mémoire en réponse le 18 novembre 2024.

II - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE CONCERNANT L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2.1.1- Projet de PLU

A - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

A1 - Population et logements

Question de la commissaire enquêtrice

Quelle est la justification de la construction des 50 logements sur les 10 ans du PLU permettant d'atteindre 1350 à 1400 habitants (nombre de logements nécessaires pour atteindre le « point mort » de la population et celui permettant d'accueillir de nouveaux habitants) (PPA) ?

Réponse de la commune :

La commune de Guilliers a enregistré une période de fort développement démographique au début des années 2000 (+ 178 habitants entre 1999 et 2014) puis un phénomène de décroissance de l'ordre de - 0,24%/an entre 2010 et 2020.

Cependant, depuis 2020, la démographie est repartie à la hausse pour atteindre une croissance de 0.16 %/an depuis 5 ans.

6 pavillons individuels ont été construits entre 2020 et 2021 au niveau d'un lotissement communal et 1 maison individuelle rue du Fournil. 2 terrains au lotissement de Perhan et lotissement du Clos terrier ont été achetés dernièrement ne laissant plus qu'un seul terrain communal loti disponible à la vente.

La population légale au 1er janvier 2024 est de 1446 habitants soit une population de 1500 habitants atteinte après construction des deux terrains vendus en début d'année 2024.

Le point mort a été mesuré à partir des constatations relevées sur le volet logement sur la période longue 2010 – 2021 (INSEE – données disponibles).

D'après les calculs, la création de 3 logements est nécessaire pour maintenir le niveau de population. La création de 5 logements par an en moyenne est cohérente avec la volonté de retrouver une dynamique démographique.

Desserrement des ménages				Evolution de la vacance			
Taille moyenne des ménages 2010	Taille moyenne des ménages 2021	Rythme de desserrement annuel	Besoins annuels liés au desserrement	Taux de vacance 2010	Taux de vacance 2021	Rythme d'évolution annuel de la vacance	Variation annuelle du nombre de logements vacants
2,13	2,04	- 0,4%	2	11,3%	12,8%	1,2%	1

Evolution des résidences secondaires				Renouvellement du parc				Point mort annuel 2010 - 2021
Part des résidences secondaires 2010	Part des résidences secondaires 2021	Rythme d'évolution annuel des résidences secondaires	Variation annuelle du nombre de résidences secondaires	Nombre de logements construits entre 2010 et 2020 inclus	Variation annuelle du stock de logements	Besoins annuels liés au renouvellement du parc	Taux de renouvellement 2010 - 2021	
22,5%	17,4%	- 2,2%	- 4	4	1	3	0,39%	3

Source : d'après données INSEE.

Question de la commissaire enquêtrice

D'après la cartographie des gisements fonciers bruts existants sur le territoire communal réalisée par Ploërmel Communauté, la commune laisse apparaître davantage d'espaces non bâtis inclus dans le périmètre des zones potentielles de densification dont des « cœurs d'îlots ». Ainsi quels sont les potentiels de densification foncière (MRAe, autres PPA) ? Comment sont-ils calculés ?

Réponse de la commune :

Même s'il existe un important potentiel de densification au niveau du centre-bourg, il doit être relativisé. Le faible prix du foncier génère un phénomène de dureté foncière.

Le gain financier n'est pas suffisant pour compenser les frais liés à une valorisation de ces espaces (divisions, permis d'aménager, ...).

C'est pour cela que si le potentiel foncier existe théoriquement, on a estimé que potentiellement sur les 10 prochaines années, seuls 5 nouveaux logements seraient créés suite à des opérations de densification.

Question de la commissaire enquêtrice

Pourquoi les espaces non construits de dureté faible ne sont pas indiqués en OAP comme l'ancien terrain de l'EPHAD (parcelle YC 572), le triangle entre la rue de Château Tro et la rue de la Haché et l'espace entre les rues R. Gavaud, des champs Maceaux et du château Tro (les deux derniers sont indiqués dans le plan du PADD) ?

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement-volet eaux pluviales de la commune de Guiliers. EP 240130.

Réponse de la commune :

La valorisation de ces 2 emprises bâties (ancienne scierie / ancien EHPAD aujourd'hui déconstruit et renaturé), au moment de la constitution du projet, avaient été écartées car leur aménagement nécessitait une déconstruction et une dépollution sur chacun des 2 sites.

La difficulté de lancer des opérations de renouvellement urbain sur ces 2 sites nous a conduit, au moment de la constitution du projet, à les considérer comme des sites de dureté très forte.

Même si là encore théoriquement ces 2 secteurs présentaient un potentiel de renouvellement urbain (c'est pourquoi ils avaient été indiqués à un moment sur le plan de PADD), la complexité et le coût de leur valorisation a été jugé trop conséquent pour les inscrire comme des sites de projets potentiels (les 2 sites sont restés indiqués sur le zoom du bourg : il s'agit d'un oubli / d'une erreur matérielle).

En revanche même si les 2 sites n'ont pas pu être inscrits comme des zones de projets, la commune n'a pas souhaité empêcher leur potentielle valorisation, ces derniers s'inscrivant au sein de l'enveloppe urbaine.

Question de la commissaire enquêtrice

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP secteur 2) est-elle nécessaire pour atteindre l'objectif de population ?

Réponse de la commune :

Si on regarde le potentiel de densification existant sans tenir compte de la dureté foncière cette OAP n'est effectivement pas nécessaire.

Toutefois, la commune ne souhaite pas pénaliser l'accueil de nouveaux logements compte-tenu des récentes demandes de terrains constructibles dont la commune ne dispose plus à ce jour.

Le maintien de cette zone de projet est donc fortement souhaité dès lors que le secteur de l'OAP 1 aura été urbanisé.

Question de la commissaire enquêtrice

Pouvez-vous confirmer le nombre de nouveaux logements :

- sur secteur ENAF en densification de l'enveloppe : deux secteurs pour un minimum de 21 logements ?
- en extension de l'enveloppe : deux secteurs pour un minimum de 16 logements ?
- en requalification/vacants ou en changement de destination : 10 au total (Ploërmel Communauté) ?

Réponse de la commune :

Estimation du nombre des logements qui pourraient être produits à horizon 10 ans	Dossier arrêt	Dossier approbation (les chiffres tiennent compte des observations des PPA-PPC et des modifications envisagées)
Nombre de logements neufs créés dans l'enveloppe urbaine / en densification sans consommation d'ENAF	5 au regard de la dureté foncière	5 au regard de la dureté foncière
Valorisation du gisement immobilier : Nombre de logements ou de bâtiments	10 (5 bourg / 5 campagne)	10 (5 bourg / 5 campagne)
Nombre de logements neufs créés dans l'enveloppe urbaine / générant une consommation d'ENAF	12 + 9 + 3 (OAP n°1+3+4)	12 + 9 + 3 (OAP n°1+3+4)
Nombre de logements neufs créés en extension de l'enveloppe urbaine / générant une consommation d'ENAF	13 (OAP n°2)	16 (OAP n°2)
Total	52	55
Estimation du nombre potentiel de logements à raccorder à terme au site de traitement des eaux usées	47	50

Question de la commissaire enquêtrice

Quelle est la traduction opérationnelle de développement du logement social dans la commune sachant que le PLH impose un objectif de **2 logements sociaux par an minimum** (Préfecture) ?

Réponse de la commune :

Il n'est pas envisagé la création de nouveaux logements sociaux en construction neuve dans les quartiers qu'il est prévu de développer.

En revanche, la commune projette de racheter 2 immeubles en centre-bourg.

Des logements à vocation sociale (location et ou accession) pourraient y être créés et ainsi répondre aux objectifs du PLH.

2 emplacements réservés seront inscrits sur ces 2 constructions pour en faciliter l'acquisition.

Question de la commissaire enquêtrice

Le SCoT prévoit une densité de 16 logements par hectare pour les « pôles relais » ; il est prévu une densité de 13 logements par hectare dans l'OAP 2. Afin de minimiser la consommation d'ENAF (Espaces naturels, agricoles et forestiers) en extension de l'urbanisation, la densité minimale peut-elle être augmentée (MRAe, autres PPA) ?

Réponse de la commune :

Il est envisagé de relever la densité de l'OAP n°2 à 16 logements par hectare.

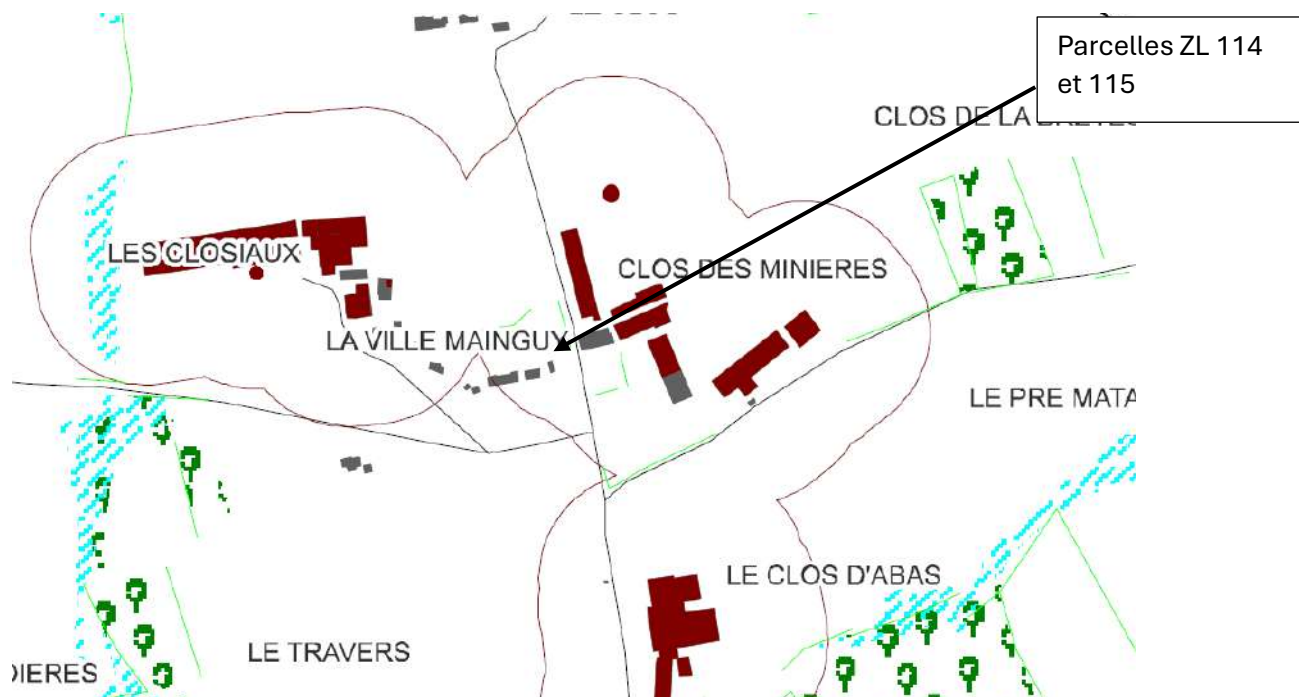
Demande de constructibilité

01 - (ZL 114 ou 115 à la Ville Manguy)

Réponse de la commune :

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement-volet eaux pluviales de la commune de Guilliers. EP 240130.

D'après l'étude agricole réalisée, la propriété foncière objet de la requête s'inscrit pour l'essentiel à moins de 100 mètres d'installations ou de bâtiments agricoles.



Extrait du zonage faisant apparaître les périmètres de 100 m à respecter aux abords des bâtiments et installations agricoles identifiés lors de l'étude agricole.

Un développement urbain aux abords d'une structure agricole n'est pas souhaitable :

- *il peut contraindre à terme le développement de l'exploitation agricole voisine.*
- *il peut conduire à exposer les populations à des nuisances liées à l'activité agricole et à son fonctionnement (par ex. : bruit, poussières, odeurs, ...)*

Aucun hameau ou village n'a été identifié comme à étoffer dans le projet de PLU, de manière à privilégier l'accueil des nouveaux logements et donc des nouveaux habitants en centre-bourg et ainsi favoriser le maintien de sa dynamique.

Le projet de ce requérant n'est donc pas envisageable.

Appréciation de la commissaire enquêteur

Les parcelles ZL 114 ou 115 sont situées en zone agricole A à moins de 100m d'une exploitation agricole. Ainsi, il n'est pas possible de construire un nouveau logement.

C1 - Julien CHEVALIER et Aurélie CHEVALIER-MIGNE (YM 114, Le Riolo)

Réponse de la commune :

Les élus ne souhaitent pas freiner le développement de ces deux entreprises agricoles. Ils sont plutôt favorables à l'inscription de constructions traditionnelle (pierre ou terre) pour leur permettre un changement de destination de manière à valoriser leur patrimoine bâti.

Le bâtiment répond aux critères fixés. La commune rappelle en revanche aux pétitionnaires que l'autorisation définitive ne sera accordée que sous réserve du respect de toutes les règles

édictees dans le règlement de la zone agricole, et de l'avis conforme de la CDPENAF, ainsi que l'obligation de réaliser un assainissement individuel aux normes.

En complément de la demande M. CHEVALIER et Mme CHEVALIER-MIGNE, la commune précise avoir accordé 3 Certificats d'Urbanisme opérationnel déposés en juin 2024, par M. ROBLOT Thierry.

Cet exploitant agricole souhaite réhabiliter des bâtiments comme suit :

1 : Ancienne porcherie. Souhaite un changement de destination pour logement à l'année.

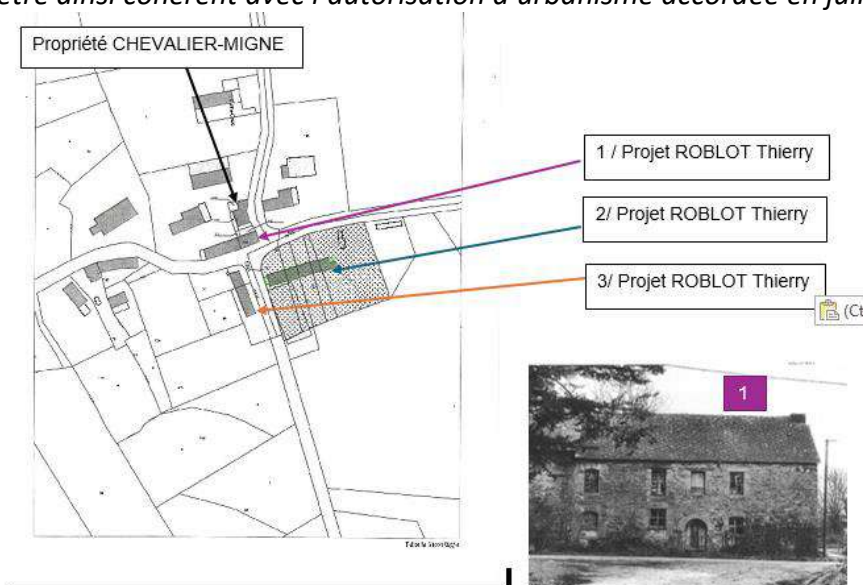
2 : Ancienne porcherie. Souhaite un changement de destination pour logement à l'année.

3 : Maison habitation + cellier + local rangement bois. Souhaite rénover l'ensemble pour deux logements à l'année.

Sur les parcelles YM 109, 110, 42, 55, 104, 105, 106, 107 et 108 – Riolo.

Tous les bâtiments répondent aux critères fixés pour permettre un changement de destination et valoriser ainsi le patrimoine local.

M. ROBLOT ne s'étant pas manifesté durant l'enquête publique, la commune s'interroge sur la possibilité d'identifier ces 3 bâtiments dans le cadre du projet de PLU : cette inscription permettrait d'être ainsi cohérent avec l'autorisation d'urbanisme accordée en juin 2024.



Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le bâtiment de Julien CHEVALIER et d'Auréli CHEVALIER-MIGNE et ceux de M. ROBLOT semblent correspondre à l'inscription de constructions traditionnelle (pierre ou terre) pour leur permettre un changement de destination de manière à valoriser leur patrimoine bâti.



Mais d'après les cartes du PADD et du rapport de présentation p51, ces bâtiments sont localisés dans les périmètres sanitaires indicatifs à respecter autour des bâtiments agricoles exploités.

En effet un développement urbain aux abords d'une structure agricole n'est pas souhaitable :

- il peut contraindre à terme le développement de l'exploitation agricole voisine.
- il peut conduire à exposer les populations à des nuisances liées à l'activité agricole et à son fonctionnement (par ex. : bruit, poussières, odeurs, ...).

Dans le règlement écrit p53 sont définis les conditions notamment « d'être situé à une distance minimum de 100m de tout bâtiment agricole ou toute installation d'exploitation agricole en activité ».

Ainsi la commissaire enquêtrice n'est pas favorable à leur inscription comme bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

L2 - Marlène BOSSARD (YC 547, 550, 551- La Mormazière)

Réponse de la commune :

Dans le cadre du PLU, il n'est pas possible de résoudre ce cas particulier.

Aucun hameau ou village n'a été identifié comme à étoffer dans le projet de PLU, de manière à privilégier l'accueil des nouveaux logements et donc des nouveaux habitants en centre-bourg et ainsi favoriser le maintien de sa dynamique.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Marlène BOSSARD a obtenu un permis de construire le 18 janvier 2017 dans le cadre du POS et a commencé les travaux le 25 février 2019 qu'elle a dû arrêter.

Dans le cadre du projet du PLU, aucun hameau de la commune n'est constructible comme la Mormazière. Ils sont classés en zone agricole. Seul le bourg est constructible. Ainsi la commissaire enquêtrice demande le maintien du classement des parcelles en zone agricole.

R2 - Patrice BLANCHARD (ZR 299)

Réponse de la commune :

Pour s'inscrire dans une démarche de réduction de la consommation d'espace imposée par la loi dite Climat et Résilience de 2021, la commune a dû réduire de façon drastique les surfaces

de projets qui avaient été inscrites dans le POS abrogé en 2017, et notamment les emprises inscrites en extension de l'enveloppe urbaine formée les espaces urbanisés du centre-bourg.

La propriété du requérant n'a pas été identifiée dans le cadre du projet communal comme zone de projet urbain : le site est éloigné de la centralité formée par la place de l'église et ne s'inscrit pas en continuité l'enveloppe urbaine formée par le centre-bourg.

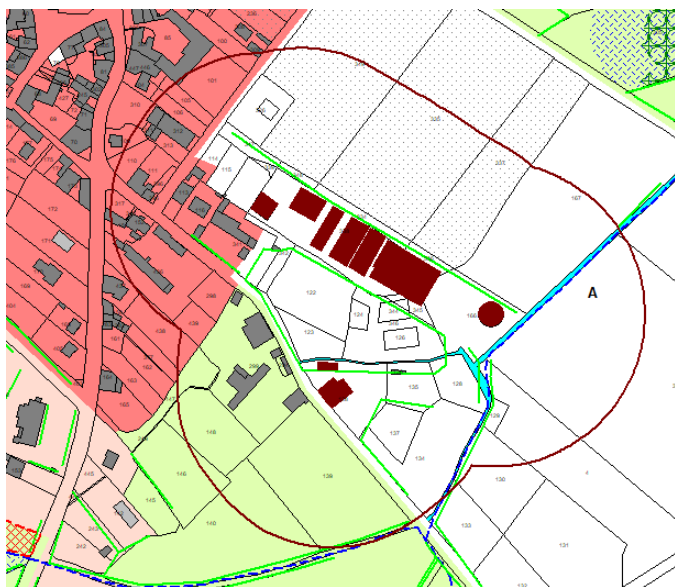
Appréciation de la commissaire enquêtrice

La parcelle a une surface de 8095m² proche du bourg. La commissaire enquêtrice demande le maintien du classement en zone naturel N afin de ne pas consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers.

R3 - Nadine MIGNOT et Jean LETOURNEL (AC 299, 147, 148, 146 et YC 41, 439)

Réponse de la commune :

D'après l'étude agricole réalisée, la propriété foncière objet de la requête s'inscrit pour l'essentiel à moins de 100 mètres d'installations ou de bâtiments agricoles.



Extrait du zonage faisant apparaître les périmètres de 100 m à respecter aux abords des bâtiments et installations agricoles identifiés lors de l'étude agricole.

Quand bien même cette propriété se trouverait aujourd'hui à plus de 100 m des installations et bâtiments agricoles (étude agricole assez ancienne : situation a pu effectivement évoluer depuis), le choix des sites de projets de développement tient compte des impacts sur l'« Activité agricole » au sens large.

Même en respectant les distances sanitaires, un développement urbain aux abords d'une structure agricole n'est pas souhaitable :

- *il peut contraindre à terme le développement de l'exploitation agricole voisine.*
- *il peut conduire à exposer les populations à des nuisances liées à l'activité agricole et à son fonctionnement (par ex. : bruit, poussières, odeurs, ...).*

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Les parcelles AC 299, 147, 148 et 146 sont situées en limite d'urbanisation. Des bâtiments d'une ancienne entreprise existent sur la parcelle AC 299. Les parcelles AC 299, 148, 147, 146 sont à moins de 100m d'une exploitation agricole, donc non-constructibles. Ainsi, la commissaire enquêtrice demande le maintien du classement en zone naturel N des parcelles.

R3 - Nadine MIGNOT et Jean LETOURNEL (YC 41, 439)

Réponse de la commune :

Pour s'inscrire dans une démarche de réduction de la consommation d'espace imposée par la loi dite Climat et Résilience de 2021, la commune a dû réduire de façon drastique les surfaces de projets qui avaient été inscrites dans le POS abrogé en 2017, et notamment les emprises inscrites en extension de l'enveloppe urbaine formée les espaces urbanisés du centre-bourg.

La propriété du requérant n'a pas été identifiée dans le cadre du projet communal comme zone de projet résidentiel, le site étant implanté en extrémité est du bourg et séparé de l'enveloppe urbaine par un espace boisé.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Les parcelles YC 41 et 439 sont localisées en zone naturelle Nf dont une partie en espaces boisés à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; par ailleurs, elles sont éloignées du centre-bourg. La commissaire enquêtrice demande le maintien du classement.

R9 - Patricia MANCINI (parcelle ZR 227, les Gravelles)

Réponse de la commune :

Cette construction semble d'avantage s'apparenter à une annexe qu'à un logement.

En revanche, si la construction a bien un statut de « logement » et si le projet envisagé respecte le cadre défini dans le règlement de la zone agricole, elle pourra faire l'objet d'une extension.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La parcelle ZR 227 est en partie constructible en zone UB. La petite construction de cette parcelle est en zone agricole A ; son extension au sol ne pourra pas excéder 50% de l'emprise au sol dans la limite de 50m² si la construction a bien un statut de « logement ». La commissaire enquêtrice demande le maintien du classement du projet du PLU.

L1 - Michèle URIEN (Parcelle AC 31)

Réponse de la commune :

Il semble que le requérant ait mal interprété les cartographies fournies par la communauté de communes. Si son terrain a effectivement été identifié comme faisant partie d'un secteur pouvant faire l'objet d'un projet de densification potentiel, aucun outil n'a été mobilisé dans le projet de PLU pour encadrer sa valorisation potentielle (absence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation et zonage en zone UB).

Si le projet de construction répond aux règles fixées dans le règlement écrit, rien ne lui interdit de construire un garage si le requérant le souhaite, son terrain étant classé en UB.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Ploërmel Communauté propose en assistance aux communes la cartographie des gisements fonciers bruts existants sur le territoire communal, produite dans le cadre d'un outil de référentiel foncier; celui-ci a été joint à son avis sur le projet de PLU.

Madame Urien observe que l'accès au gisement foncier n°53 est prévu à l'extrémité ouest de sa parcelle AC 31 ; comme indiqué dans son observation, il y a d'autres possibilité d'accès comme, par l'emplacement réservé n°7 (parking). La cartographie des gisements fonciers n'est pas réglementaire et n'empêche pas la construction d'un garage.

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement-volet eaux pluviales de la commune de Guilliers. EP 240130.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (population et logements)

La loi « Climat et Résilience » adoptée en août 2021 prévoit :

- l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050 ;
- avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

La commune a dû réduire de façon drastique les surfaces de projets qui avaient été inscrites dans le POS abrogé en 2017, et notamment les emprises inscrites en extension de l'enveloppe urbaine sur les espaces naturels et agricoles et forestiers (ENAF).

Cette orientation est cohérente avec la recommandation de la MRAe de minimiser la consommation d'espaces ENAF en extension de l'urbanisation.

Par ailleurs, le référentiel foncier produit par Ploërmel Communauté fait apparaître dans le bourg de nombreux espaces non bâtis inclus dans le périmètre des zones potentielles de densification ; de nombreux gisements y sont classés de dureté forte.

Toutefois, la parcelle YC 572, d'une surface de 6111m² et où était localisée l'ancien EPHAD (qui a été détruit), est en classée en zone UB et de dureté faible ; la parcelle est polluée d'après la commune, mais n'est pas répertoriée sur les sites BASIAS/BASOL. Son urbanisation permettrait de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en extension et de réaliser environ 9 logements.

Enfin, la commune projette de racheter 2 immeubles en centre-bourg afin de créer des logements à vocation sociale (location et ou accession) et ainsi de répondre aux objectifs du PLH de 2 logements sociaux par an. Créer des emplacements réservés après l'enquête publique semble difficile car les propriétaires des parcelles concernées n'ont pas pu s'exprimer lors de celle-ci. Toutefois, la commune a la possibilité de préempter en cas de vente.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **demande** de respecter le phasage des 4 ouvertures à l'urbanisation (OAP) et notamment celui de la zone 1AU secteur 2 à partir de 2027 car elle consomme des espaces naturels, agricoles et forestiers en extension ; une densité de 16 logements/ha devra être respectée conformément au SCoT.

La commissaire enquêtrice **recommande** :

- de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans la parcelle YC 572 classée en zone UB ;
- et de préserver les accès aux gisements fonciers potentiels situés dans les zones UA et UB pour permettre leur densification.

A2 - Volet Economie

Question de la commissaire enquêtrice

Dans le volet économique du rapport de présentation, quelle est la démographie des entreprises et des établissements (CCI) ?

Réponse de la commune :

Les compléments demandés seront ajoutés.

Question de la commissaire enquêtrice

Le dispositif de **protection des « linéaires commerciaux »** peut-il être ajusté en prenant en compte les bâtiments dont l'occupation du rez-de-chaussée relève bien de la sous-destination « commerces et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme (CCI) ?

Réponse de la commune :

Les linéaires protégés seront précisés pour tenir compte de la remarque.

Question de la commissaire enquêtrice

Est-il possible d'ajouter le **périmètre de diversité commerciale** inscrit au PADD sur le document graphique, dans le règlement écrit (zone UA et UB), celui-ci permettrait d'imposer aux nouvelles activités commerciales et de services de s'implanter au sein de celui-ci (CCI) ?

Réponse de la commune :

Ce périmètre sera calé sur la zone UA.

Le règlement écrit sera adapté pour tenir compte de l'instauration de ce périmètre.

En dehors du périmètre défini la création de nouveaux commerces et de nouvelles activités de services sera interdite.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Volet économie)

La commissaire enquêtrice **recommande** :

- de compléter « la démographie des entreprises et des établissements » dans le rapport de présentation ;
- d'ajuster la protection des « linéaires commerciaux » sur le document graphique en prenant en compte les bâtiments dont l'occupation du rez-de-chaussée relève bien de la sous-destination « commerces et activités de services » au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme ;
- de compléter le règlement écrit (cf. aussi appréciations règlement) :
 - * en ajoutant que « *les nouvelles activités commerciales et de services doivent s'implanter au sein du périmètre de diversité commerciale UA* » et qu'« *en dehors du périmètre défini la création de nouveaux commerces et de nouvelles activités de services sera interdite* ».
 - * en supprimant la phrase : « *Cependant, si ces locaux sont vacants depuis au moins 5 ans à compter de la date de cessation de la dernière activité existante, leur changement de destination peut être admis* » (suppression du délai).

B - Préservation de la trame verte et bleue, de la biodiversité et du paysage

Question de la commissaire enquêtrice

Comment la commune va-t-elle traduire la volonté de recourir aux **essences locales** dans les documents prescriptifs du PLU (règlement écrit, OAP) afin de favoriser la biodiversité ?

Réponse de la commune :

La volonté de recourir aux essences locales sera imposée dans le règlement écrit.

Question de la commissaire enquêtrice

Comment la commune envisage t'elle d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement écologique de la **zone humide aux abords de l'OAP n°2** afin d'assurer la qualité et l'alimentation de ce milieu (risques d'assèchement ou de pollution) (MRAe) ?

Réponse de la commune :

*Un volet gestion des **eaux pluviales** sera introduit dans les OAP sectorielles 1 et 2. Les prescriptions seront adaptées à la sensibilité des 2 sites de projets.*

Question de la commissaire enquêtrice

Le règlement des zones UE, A et N autorise la création de dispositifs de régulation des eaux pluviales en zone humide en l'absence d'alternative ce qui n'est pas conforme à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine. La commune envisage-t-elle de modifier le règlement sur ce point (Préfecture) ?

Réponse de la commune :

La commune prévoit de corriger le règlement écrit comme demandé.

Question de la commissaire enquêtrice

L'inventaire des cours d'eau est-il celui de la cartographie départementale mise à jour par la DDTM (Préfecture) ?

Réponse de la commune :

La commune prévoit de corriger le règlement écrit comme demandé.

Question de la commissaire enquêtrice

Les deux arrêtés préfectoraux concernant les **plantes invasives** (l'ambrosie, la berce du Caucase et le baccharis) seront-ils mentionnés dans le PLU (ARS) ? Comment la commune va-t-elle inciter dans le PLU à recourir à des plantations qui ne produisent pas ou peu de pollens ou de graines allergisantes dans un souci de protection de la santé des habitants (ARS) ?

Réponse de la commune :

Les 2 arrêtés préfectoraux seront joints dans l'annexe dédiée.

Le règlement écrit sera complété pour tenir compte de cette remarque.

Question de la commissaire enquêtrice

Si les protections au titre de la « loi Paysage » sur les **espaces boisés** de plus de 2,5 ha sont supprimées car les coupes et abattages sont encadrés par le code forestier et les 2 arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004 (CNPf), ne serait-il pas préférable de classer les bois en zone N, si ce n'est pas le cas sur le plan graphique ?

Réponse de la commune :

Les 2 arrêtés préfectoraux seront joints dans l'annexe dédiée.

*Les boisements de moins de 2,5 hectares resteront classés en EBC. Les espaces de plus de 2.5 hectares ne seront pas protégés car déjà « protégés » par les 2 arrêtés.
En revanche, ils apparaîtront à titre indicatif sur le règlement graphique ou plans de zonage.*

R4-R5-R6-R7-R8-LE BORGNE Pierrick et autres propriétaires (ZR101,102, 103, 104, 105, 109, 94, 110, 111, 112, 113, 114, ZT 76)

Question de la commissaire enquêtrice

Au POS, les boisements des parcelles ZR 103, 104, 105 et 109, 94 et ZT 76 ne sont pas protégés et, par ailleurs, d'après l'article L421-4 du code de l'urbanisme « *il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit...* ». Quelle est la volonté communale concernant le classement en espaces boisés à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur ces parcelles (R4 à R8) ?

Les parcelles ZR 101, 102, 103, 104, 105 sont déboisées depuis 2023 suite à la rénovation de la maison d'habitation située sur les parcelles ZR101, 102.

La parcelle ZR 109 est déboisée depuis 2023 sur environ 1ha30 (parcelle de 4ha03). Ils demandent de pouvoir construire des bâtiments agricoles sur l'ensemble de la parcelle et donc changer la classification de la parcelle de bois en terre (zone agricole).

Réponse de la commune :

Les parcelles ZR 103, 104, 105 et une partie de la ZR 109 ne sont plus boisées. La protection appliquée sur les espaces boisés n'a plus d'intérêt. Elle sera donc supprimée.

Un classement en zone agricole des zones déboisées est aujourd'hui cohérent avec la proximité de la structure agricole et permettra son étoffement potentiel à terme.

Question de la commissaire enquêtrice

La parcelle ZT76 a été déboisée sur environ 20m en bordure de route communale depuis 2023 ainsi que la parcelle ZR 94 le long de la route départementale pour des raisons de sécurité routière et de visibilité.

Réponse de la commune :

Une bande de 20 mètres a été déboisée en bordure des parcelles ZT 76 et ZR 94 pour des questions de sécurité et de visibilité. La protection appliquée sur les espaces boisés n'a plus d'intérêt. Elle sera donc supprimée.

Question de la commissaire enquêtrice

Les parcelles ZR 110, 111, 112, 113, et 114 sont en zone agricole ; ils désirent pouvoir construire des bâtiments agricoles surtout sur la parcelle ZR109 qui n'est pas en zone agricole.

Réponse de la commune :

Si une partie de la parcelle ZR 109 peut-être réinscrite en zone agricole pour faciliter l'évolution de l'exploitation agricole voisine, le fond de la parcelle 109 et les parcelles 111 à 114 resteront classées en zone naturelle protégée, permettant ainsi de les préserver de toute urbanisation et ainsi maintenir le corridor écologique existant entre 2 massifs boisés.

Question de la commissaire enquêtrice

Les parcelles ZR 110, 111, 112, 113, 114 et le sud de la parcelle ZR 109 sont en zone N au projet du PLU ; leurs propriétaires désirent pouvoir y construire des bâtiments agricoles à

proximité des autres bâtiments et éloignés des maisons d'habitations. Quelle est la volonté communale concernant le classement de ces parcelles (R4 à R8) en **zone N** ou en **zone A** ?

Réponse de la commune :

Si une partie de la parcelle ZR 109 peut-être réinscrite en zone agricole pour faciliter l'évolution de l'exploitation agricole voisine, le fond de la parcelle 109 et les parcelles 111 à 114 resteront classées en zone naturelle protégée, permettant ainsi de les préserver de toute urbanisation et ainsi maintenir le corridor écologique existant entre 2 massifs boisés.

Appréciations de la commissaire enquêtrice (trame verte et bleue)

La commissaire enquêtrice **demande**, qu'en l'absence d'alternative, le règlement écrit des zones UE, A et N n'autorise pas la création de dispositifs de régulation des eaux pluviales en zone humide car cela n'est pas conforme à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine.

La commissaire enquêtrice **recommande** que, dans le règlement écrit, des listes d'espèces végétales soient ajoutées en annexe :

- les espèces végétales invasives à éviter (cf. les 2 arrêtés préfectoraux) ;
- les plantations qui ne produisent pas ou peu de pollens ou de graines allergisantes dans un souci de protection de la santé des habitants ;
- les espèces végétales locales.

La commissaire enquêtrice **recommande** que, dans le règlement graphique, les protections au titre de la « Loi Paysage » sur les espaces boisés de plus de 2,5ha soient supprimées car ils relèvent déjà du code forestier et des 2 arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004. Ces espaces boisés peuvent éventuellement apparaître, à titre indicatif, sur le règlement graphique avec une autre légende.

La commissaire enquêtrice **recommande** que, dans les OAP sectorielles 1 et 2, un volet gestion des eaux pluviales soit introduit et que la qualité et l'alimentation de la zone humide aux abords de l'OAP n°2 (risques d'assèchement ou de pollution) soit assurée.

R4-R5-R6-R7-R8-LE BORGNE Pierrick et autres propriétaires (ZR 101,102, 103, 104, 105, 109, 94, 110, 111, 112, 113, 114, ZT 76)

Au POS, les boisements des parcelles ZR 103, 104, 105 et 109, 94 et ZT 75 (et non ZT 76 qui est agricole) ne sont pas protégés ; par ailleurs, selon l'article L421-4 du code de l'urbanisme, « *il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit...* ».

Ainsi, suite au déboisement d'une part, des parcelles ZR 101, 102, 103, 104, 105, et de la partie Nord de la parcelle ZR 109 sur environ 1ha30 (depuis 2023), et d'autre part, de la bordure de la parcelle ZT 75 sur 20 m de large le long de la voie communale pour des questions de sécurité et de visibilité, la commissaire enquêtrice **recommande** :

* de ne pas classer en espaces boisés à protéger, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les parcelles ZR 103, 104, 105, le nord de la parcelle 109 ainsi que le long des voies communale et départementale sur 20m de large sur les parcelles ZT75 et ZR 94.

Les espaces boisés à protéger du sud de la parcelle ZR 109 en zone N seront maintenus ; ils forment un corridor écologique avec les parcelles ZR 111 à 114. Les parcelles ZR 103,104,105, et la partie Nord de la parcelle ZR 109 resteront agricoles.

C - Qualité de l'eau et gestion des eaux usées

Question de la commissaire enquêtrice

La révision du zonage d'assainissement a fait l'objet d'une évaluation environnementale spécifique, qui indique qu'au-delà de 50 nouveaux logements raccordés une étude pour réaliser une extension de la capacité de traitement devra être lancée (MRAe). Dans le PADD, il est écrit que le site de traitement permet le raccordement de 60 nouveaux logements.

Quel est le nombre de logements actuellement raccordables ?

Réponse de la commune

Lors de la présentation du projet de PADD repris, il avait été défini de manière concertée (Ploërmel Communauté et DDTM) qu'il restait un potentiel de raccordement pour 50.

Question de la commissaire enquêtrice

La Préfecture attire l'attention sur l'importance de poursuivre la mise en œuvre de toutes les mesures visant à améliorer d'une part, la non-conformité de la station d'épuration des eaux usées et d'autre part, les volumes excédentaires d'eaux claires parasites arrivant à la station. Est-il prévu un suivi précis de la station d'épuration pour limiter l'impact sur le milieu (Préfecture) ?

Réponse de la commune :

Les études menées par Ploërmel Communauté sont toujours en cours de manière à trouver la solution technico-financière la plus adaptée pour résoudre les problématiques relevées.

Question de la commissaire enquêtrice

Comment la commune va-t-elle veiller à ce que la consommation d'eau potable des nouveaux projets soit aussi réduite que possible, et compatible avec la disponibilité de la ressource (ARS) ?

Réponse de la commune :

La commune a bien conscience de la fragilité de la ressource en eau. Son projet reste néanmoins modeste. Il n'est pas prévu d'accueillir de nouveaux « gros consommateurs ». Elle communique régulièrement auprès des habitants et pétitionnaires sur les informations transmises par le Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable de Brocéliande et Ploërmel Communauté au sujet de la maîtrise de la consommation d'eau à usage domestique.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Qualité de l'eau et gestion des eaux usées)

Eaux usées : il reste actuellement un potentiel de raccordement pour 50 logements.

La commissaire enquêtrice **recommande** de poursuivre la mise en œuvre de toutes les mesures visant à améliorer d'une part, la non-conformité de la station d'épuration des eaux usées et d'autre part, les volumes excédentaires d'eaux claires parasites arrivant à la station.

Eaux pluviales : elles constituent une ressource. Il est essentiel de les récupérer, stocker et réutiliser, pour des besoins extérieurs (arrosage, nettoyage, ...) et autres.

La commissaire enquêtrice **recommande** que, dans le règlement écrit, soit indiqué dans chaque zone en 5.4 l'obligation de récupération des eaux de pluie collectées en toiture.

D- Changement climatique, énergie et mobilité

Question de la commissaire enquêtrice

Est-il envisagé une réflexion globale sur les déplacements à l'échelle du territoire communal, de l'intercommunalité et des bassins de vie (MRAE) ?

Réponse de la commune :

Ploërmel communauté a mis en place un réseau intercommunal de voyage desservant ses communes membres et travaille actuellement sur les problématiques de mobilité douce à l'échelle intercommunale.

La Région Bretagne organise les déplacements des élèves collégiens et lycéens et un service du réseau Flixbus bénéficie d'un arrêt en gare routière de Ploërmel.

Le Département a également approuvé en 2023 un schéma départemental des mobilités.

Question de la commissaire enquêtrice

Il est envisagé 3 liaisons piétonnes en périphérie du centre-bourg ; d'autres liaisons piétonnes sont-elles possibles (MRAe) ?

Réponse de la commune :

Une liaison piétonne sera ajoutée entre le complexe sportif et le terrain de football.

Question de la commissaire enquêtrice

N'y a-t-il pas des liaisons piétonnes existantes indiquées dans des espaces privés sur le plan du PADD et des OAP ?

Réponse de la commune :

Les cheminements piétonniers existants au cœur de l'emprise de l'EHPAD ont été reportés et à l'inverse une a été oubliée entre le complexe sportif et le terrain de football. Les corrections seront apportées en conséquence sur le PADD et les OAP.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Changement climatique, énergie et mobilité)

La commissaire enquêtrice **recommande, sur le règlement graphique :**

- de supprimer les cheminements piétonniers situés dans l'emprise de l'EHPAD qui est un établissement privé ;
- et d'ajouter la liaison existante entre le complexe sportif et le terrain de football.

2.1.2 - Dossier d'enquête publique

Des remarques ont été faites concernant les différentes pièces du dossier.

Questions de la commissaire enquêtrice

Les erreurs relevées par la DDTM dans le rapport de présentation (tome 1 et 3), le document graphique, le règlement écrit et les servitudes seront-elles corrigées (Préfecture) ?

Pièce 2 : Rapport de présentation (tome 1 : Etat initial du territoire)

Sera-t-il précisé que l'ensemble des documents cadres sont en cours de révision (SCoT, PLH, ...), que la modification du SRADDET a été approuvée en février 2024, que le PCAET est approuvé et qu'un Schéma directeur Intercommunal des Energies Renouvelables est en cours d'élaboration ainsi que les compétences de l'EPCI dans l'aménagement (Ploërmel communauté) ?

Réponse de la commune :

Les remarques seront intégrées et les erreurs corrigées.

Pièce 3 : PADD

Questions de la commissaire enquêtrice

Les nouveaux logements en densification ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) et non ENAF, ainsi qu'en extension du tissu urbain seront-ils ajoutés dans le PADD (Ploërmel communauté) ?

Le bilan chiffré de la consommation d'espaces présent dans le tome 3 du rapport de présentation, pourrait-il être inséré dans le PADD ?

Sur le plan du PADD, que signifie le rond rouge avec une flèche non mentionné dans la légende ?

Réponse de la commune :

Le PADD sera complété pour faire suite aux remarques. Le rond rouge avec une flèche qui apparaît sur le plan de PADD correspond à des sites regroupant un potentiel de renouvellement urbain.

Pièce 4 : OAP

Question de la commissaire enquêtrice

Le PADD détaille plus que le plan des OAP ce qui pourrait être préjudiciable au dossier. Est-ce que les OAP seront complétées (Ploërmel communauté) ?

Réponse de la commune :

Des OAP sectorielles plus précises seront redéfinies secteur par secteur. Elles comprendront un volet état initial et un volet projet d'aménagement comprenant des directives et des préconisations.

Question de la commissaire enquêtrice

La « centralité commerciale et de services » est indiquée sur le plan des OAP. Ne serait-il pas préférable de la mettre sur le plan graphique du centre-bourg comme l'est le « linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme » ?

Réponse de la commune :

La zone UA sera identifiée comme centralité commerciale au titre de l'article L.151-16.

Question de la commissaire enquêtrice

Où est localisée sur le plan la « placette existante dont l'usage pourra être mutualisé » ?

Réponse de la commune :

La placette dont l'usage pourra être mutualisé est celle qui a été aménagée au bout de l'impasse desservant le cimetière et son parking.

Question de la commissaire enquêtrice

Comment préciser et renforcer les dispositions des OAP et faire une OAP par secteur de développement, de manière à assurer la prise en compte de l'environnement (MRAe, Ploërmel Communauté) : environnement et énergie renouvelable, déplacement doux et paysage, mode de construction selon les risques, principe d'implantation pour l'optimisation de la densité, assainissement ?

Réponse de la commune :

Des OAP sectorielles plus précises seront redéfinies secteur par secteur. Elles comprendront un volet état initial et un volet projet d'aménagement comprenant des directives et des préconisations.

Question de la commissaire enquêtrice

Dans les OAP, comment la commune va-t-elle créer des espaces tampons afin de limiter les risques d'exposition de la population aux pesticides et permettre l'accueil d'une population nouvelle (MRAe) ?

Réponse de la commune :

Des OAP sectorielles plus précises seront redéfinies sur chacun des secteurs. Sur l'OAP 2 qui est limitrophe d'un vaste espace agricole, il sera demandé aux constructions de respecter un retrait de 10 mètres par rapport à la limite avec la zone agricole. Il est également prévu d'imposer la plantation d'une haie bocagère sur cette limite. Les futurs constructeurs seront également invités à réaliser des plantations dans la bande de recul de 10 m imposée de façon à limiter leur exposition aux produits phytosanitaires.

Question de la commissaire enquêtrice

La commune envisage-t-elle une démarche d'évaluation des incidences paysagères spécifiques aux OAP, notamment pour l'OAP n°2 qui a une Co visibilité notable sur le paysage (MRAe) ?

Réponse de la commune :

Les OAP sectorielles intégreront un état initial définissant les enjeux et les choix d'aménagement tiendront compte de ces enjeux.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (Rapport de présentation, PADD, OAP)

La commissaire enquêtrice prend acte que, sur l'OAP 2 qui est limitrophe d'un vaste espace agricole, les habitations auront un retrait de 10 m par rapport à la limite de la zone agricole ; une haie bocagère y sera plantée ainsi que des plantations dans la bande de recul. L'agriculteur devra respecter l'arrêté du 27 décembre 2019, notamment les distances de 5 à 20 m selon les produits afin de limiter l'exposition aux produits phytosanitaires des habitants de la zone AU (secteur 2).

La commissaire enquêtrice **demande** :

- de faire les corrections et d'intégrer les remarques citées ci-dessus ;
- de définir des OAP secteur par secteur avec notamment un volet de l'état initial, un projet d'aménagement et l'assainissement prévu ;
- d'ajouter une étude paysagère et une densité de 16 logements par hectare conformément au SCoT pour l'OAP n°2.

Pièce 5 : règlement graphique

Question de la commissaire enquêtrice

Les éléments liés au « Patrimoine archéologique » seront-ils supprimés de ce plan et mis en annexe (Ploërmel communauté) ?

Réponse de la commune :

La remarque sera prise en compte. Les limites des zones archéologiques seront uniquement mentionnées en annexes.

Question de la commissaire enquêtrice

Est-il possible d'ajouter le **périmètre de diversité commerciale** inscrit au PADD sur le document graphique (zone UA et UB) ?

Réponse de la commune :

Il est envisagé de créer un périmètre de diversité commercial s'appuyant sur les limites de la zone UA.

Question de la commissaire enquêtrice

L'échelle, l'orientation, la légende des différentes zones, les marges de recul par rapport aux voies seront-elles ajoutées sur les plans graphiques (Ploërmel communauté) ainsi que les six sites et sols répertoriés dans la base de données BASIAS (ARS) ?

Réponse de la commune

Les différentes demandes seront majoritairement intégrées. En revanche, les sites Basias / Basol resteront précisés uniquement en annexes.

Pièce 6 : Règlement écrit

Question de la commissaire enquêtrice

Les éléments suivants seront-ils ajoutés (Ploërmel communauté) :

- faire référence au règlement intercommunal concernant la thématique assainissement collectif ?

Réponse de la commune :

Cette référence sera faite.

Question de la commissaire enquêtrice

- établir un nombre de places de stationnement moins important par logement au regard de la capacité de stationnement existante dans l'article 6 de la zone UB.

Réponse de la commune :

La commune propose que la rédaction du règlement soit assouplie pour éviter d'avoir à refuser des projets qui pourraient être par ailleurs intéressants juste pour des questions de nombre de

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement-volet eaux pluviales de la commune de Guilliers. EP 240130.

places de stationnement non respectés. Sur ces zones on ne relève généralement pas de problématiques de stationnement.

Nouvelle rédaction proposée :

« Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions, des installations autorisées dans la zone.

En cas d'évolution des constructions (ex : division d'un logement en appartements, transformation du garage en pièce de vie, ...), les capacités de stationnement devront rester cohérentes avec les besoins liés au projet envisagé.

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

Question de la commissaire enquêtrice

- établir un coefficient de non-imperméabilisation d'au moins 5% de la parcelle pour une meilleure gestion des eaux pluviales dans l'article 5.4 de la zone Ui.

Réponse de la commune

Le taux de non-imperméabilisation de 5% sera précisé dans le règlement de la zone Ui.

Un taux de 50% sera en revanche exigé à l'échelle des opérations classées en 1AU, le calcul des capacités des équipements proposés dans le zonage pluvial ayant été mesuré à partir de ce taux d'imperméabilisation.

Question de la commissaire enquêtrice

- demander un point pour le passage de la petite faune dans les clôtures ?

Réponse de la commune :

La pose de clôtures ne permettant pas le passage de la petite faune n'est pas une généralité sur la commune. Les propriétaires privilégient aussi bien l'installation de barrières surélevées, l'installation de grillage à mailles larges que l'absence totale de clôture. Il n'est pas proposé d'imposer des points de passage pour la petite faune.

Question de la commissaire enquêtrice

Par ailleurs, des matériaux seront-ils recommandés (Ploërmel communauté) ?

Réponse de la commune

La règle concernant l'obligation de réaliser des raccordements en souterrain sera-t-elle modifiée par cette phrase : « En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur le terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération » (ENEDIS) ?

Question de la commissaire enquêtrice

Le règlement sera-t-il complété par :

-S'agissant des occupations et des utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris

et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Réponse de la commune

Le règlement sera modifié comme demandé.

Question de la commissaire enquêtrice

-S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (RTE) » ?

Réponse de la commune

Le règlement sera modifié comme demandé.

Question de la commissaire enquêtrice

La Chambre de commerce et d'industrie propose les modifications suivantes du règlement. Quel est votre point de vue ?

- Dispositions à l'ensemble des zones : instauration d'un périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme et de soumettre à cette disposition les nouvelles installations et constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme.
- Zone UA : suggère d'interdire tout changement de destination pour les locaux identifiés au règlement graphique si la destination est autre que « commerces et activités de services ». Il ne semble pas judicieux d'indiquer un délai de 5 ans à compter de la date de cessation de la dernière activité.
- Zone UB : Des contradictions apparaissent entre les articles 1 et 2 de la zone UB pour la sous-destination « artisanat et commerce de détail ». L'article 1.1 indique l'interdiction de cette sous-destination alors que le tableau de synthèse figurant en 2.2 prévoit que cette sous-destination est soumise à conditions. L'article 2.1 ne précise quant à lui une quelconque condition.
Concernant la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il paraît préférable de l'interdire en zone UB pour contribuer à la vitalité commerciale de la centralité.

Réponse de la commune

Le règlement sera modifié comme demandé.

Question de la commissaire enquêtrice

- Zone Ui : afin de favoriser l'organisation du foncier économique et sa densification, la CCI suggère de ne pas fixer de hauteur maximale et de réduire les marges de recul imposées par rapport aux voies et emprises publiques.

Réponse de la commune :

Après échange avec les services de la communauté de communes, il n'est pas envisagé de modifier le règlement.

Pièce 7A : Annexes sanitaires

Les points suivants seront-ils modifiés (Ploërmel communauté) :

- P78, mettre les échelles sur les plans et préciser la légende des différents zonages,
- P112 des annexes sanitaires, ajoute à la légende les points colorés apparaissant sur la carte,
- Vérifier la cohérence des chiffres en matière de production de nouveaux logements ?

Réponse de la commune :

Les demandes de compléments et incohérences relevées seront réalisées.

Appréciations de la commissaire enquêtrice (règlement graphique, règlement écrit, annexes sanitaires)

Les différentes remarques mentionnées ci-dessus (échelles, orientations, légende) seront ajoutées sur les plans graphiques et les plans des annexes.

La commissaire enquêtrice **recommande** que :

- le périmètre de diversité commerciale soit mentionné dans le règlement écrit des zones UA et UB et sur le plan graphique ;
- la rédaction concernant le stationnement soit modifiée conformément à la proposition de la commune ;
- le règlement écrit soit modifié comme le demandent ENEDIS, RTE et la CCI (pour les demandes des zones UA et UB) ci-dessus ;
- pour les clôtures (4.1.5), l'emploi de matériaux naturels soit utilisé, que la matière plastique (ex : PVC, ...) soit interdite hors portail et grillage plastifié ; que les clôtures végétales, soient de préférence composées d'essences variées et locales et qu'un passage d'une hauteur de 8 cm pour la petite faune soit aménagé ponctuellement au ras du sol.
- les limites des zones archéologiques et les 6 sites Basias / Basol soient mis en annexes.

Par ailleurs, la **commissaire enquêtrice demande** que le taux minimum de non-imperméabilisation de 5% soit exigé dans le règlement de la zone Ui, et de 50% dans les zones 1AU.

2.1.3 - Qualité de l'évaluation environnementale

- Observations générales

Question de la commissaire enquêtrice

La note regroupant les compléments apportés au dossier de PLU pour répondre à la demande de la MRAe du 3 mai 2024 sera-t-elle intégrée aux différentes pièces du dossier (MRAe) ?

Un sommaire à l'évaluation environnementale et une carte synthétique au résumé non technique seront-ils ajoutés (MRAe) ?

Dans l'évaluation environnementale du zonage des eaux usées (à compléter), quelle est la sensibilité actuelle du milieu aquatique ? Quelles sont les incidences de l'accueil d'une nouvelle population sur ce milieu (MRAe) ?

Réponse de la commune :

Enquête publique concernant l'élaboration du PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement-volet eaux pluviales de la commune de Guiliers. EP 240130.

Les compléments seront réalisés.

- Etat initial de l'environnement

Question de la commissaire enquêtrice

Quel est l'état initial des futures zones ouvertes à l'urbanisation notamment la zone d'extension nord-ouest (secteur 2) qui comprend une zone humide (MRAe) ?

Réponse de la commune :

La zone de projet ne comprend pas de zone humide. Cette dernière est voisine de la zone. L'OAP sur ce secteur sera complétée de manière à intégrer cette sensibilité plus particulière.

- Justification des choix, solutions de substitution

Question de la commissaire enquêtrice

La note complémentaire précise le séquençage de l'urbanisation en apportant une justification supplémentaire du projet ; mais quel est le véritable projet de territoire et quelle est la stratégie adoptée de façon plus large (MRAe) ?

Réponse de la commune :

Une réponse avait été apportée dans le cadre des compléments demandés par la MRAE. Ces derniers seront réintégrés dans le dossier de PLU approuvé comme précisé dans la note de compléments fournie qui a été versée au dossier.

Analyse des incidences et définition des mesures d'Eviter, Réduire, Compenser

Question de la commissaire enquêtrice

Pour une véritable mesure de réduction de l'artificialisation des sols, quel pourrait être le coefficient d'imperméabilisation des sols le plus adapté (MRAe) ?

Réponse de la commune :

Un coefficient d'imperméabilisation sera précisé sur les 2 zones de projets les plus importantes. Il sera fixé à 50 % sur ces 2 opérations. Le calibrage des ouvrages proposés dans le zonage pluvial a été défini en fonction de ce taux.

- Dispositif de suivi

Question de la commissaire enquêtrice

Quelles sont les mesures de suivi concernant la thématique « déplacements » (cheminements doux, aires de covoiturage, trajets motorisés) (MRAe) ?

Réponse de la commune

La commune envisage d'ajouter des éléments de suivi sur cette thématique dans le rapport de présentation au niveau du tome 2 – justifications et dans le tome 3 - Evaluation environnementale.

Le suivi de la mise en place des cheminements projetés, des indicateurs fournis par l'INSEE comme le taux d'équipement en voiture des ménages, et enfin le suivi des moyens de déplacements utilisés par les actifs pour se rendre à leur travail.

Appréciations de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice **recommande** :

- que des mesures de suivi concernant la thématique « déplacements » soient mises en place : cheminements projetés, indicateurs fournis par l'INSEE comme le taux d'équipement en voiture des ménages, et enfin le suivi des moyens de déplacements utilisés par les actifs pour se rendre à leur travail.
- que la note demandée par la MRAe soit ajoutée au rapport de présentation notamment la programmation des ouvertures des zones 1AU.

III - APPRECIATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX CONCERNANT LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

3.1 - Situation actuelle des eaux pluviales

Question de la commissaire enquêtrice

Les travaux, à la suite du diagnostic de février 2018 concernant le réseau d'eaux pluviales, ont-ils été réalisés ?

Réponse de la commune

Des travaux de reprise du réseau d'eaux pluviales ont été réalisés au niveau de la rue de la Mairie, par :

- *la pose d'un réseau diam.300 BA sous trottoir pour déconnecter le branchement d'une habitation inondée,*
- *la pose d'un réseau diam.600 BP raccordé au réseau diam.500 de la rue du Douet avec installation d'un tampon grille et grilles avaloirs/bouches d'engouffrement rue de la Mairie.*

Le curage du réseau diam.500 de la Rue du Douet a été réalisé en plus de la reprise du fossé naturel d'évacuation.

Création d'un réseau en diam.500 posé de la salle communale jusqu'à l'évacuation des eaux pluviales dans le Ru en contrebas.

Le réseau eaux pluviales a également été repris lors de travaux d'aménagement de la rue de Hache et ceux du lotissement Les grands chênes.

Les travaux non réalisés à ce jour sont la création d'une zone tampon au niveau de la zone humide située au-dessus de la rue de la Hache, afin de ne pas impacter les réseaux EP en aval ainsi que la déconnexion des eaux de la route de Château Trô. Ils feront l'objet d'une étude de faisabilité lors de la réalisation de l'OAP Secteur 2.

Appréciation de la commissaire enquêtrice (situation actuelle des eaux pluviales)

En février 2018, des visites de terrains ont permis de cartographier le réseau d'eaux pluviales qui a été complété par les plans de recollement des lotissements. Il a été constaté des réseaux à curer, des affaissements, un réseau fissuré et un seul mauvais rejet d'eaux usées. Comme indiqué par la commune ci-dessus, différents travaux ont déjà été réalisés. D'autres sont projetés.

Six bassins d'orage permettent de traiter qualitativement et quantitativement les eaux de ruissellement des surfaces urbanisées (11 ha). Le ruisseau de Rézo reçoit les eaux pluviales de la zone agglomérée.

Le territoire communal est concerné par la masse d'eau de l'Yvel (depuis la confluence avec le Doueff) dont l'état écologique est identifié comme moyen.

La commissaire enquêtrice relève que le cours d'eau du Rézo est faiblement impacté par l'apport du système de collecte des eaux pluviales ; il n'y a pas de déclassement de la qualité des eaux du ruissellement.

3.2 - Imperméabilisation des sols

Question de la commissaire enquêtrice

Quels sont les coefficients d'imperméabilisation qui seraient souhaitables d'indiquer dans les différentes zones ?

Réponse de la commune

Ce qui est prévu dans le PLU : taux d'imperméabilisation : 50 % pour zone 1AU.

Ce coefficient est le coefficient d'imperméabilisation retenu dans le calcul hydraulique et le dimensionnement des ouvrages réalisés dans le zonage des eaux pluviales.

Il représente un coefficient maximal d'imperméabilisation à l'échelle de la zone 1 AU (lots et espaces publics).

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La MRAe indique que « l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits » est trop vague pour constituer une véritable mesure de réduction de l'artificialisation des sols. Un coefficient d'imperméabilisation des sols prescriptif est plus adapté.

Ainsi, la commissaire enquêtrice **demande** que les taux minimum de non-imperméabilisation des sols de 5% dans la zone Ui et de 50% dans les zones 1AU (lots et espace public) soient indiqués dans le zonage des eaux pluviales.

3.3 - Zonage pluvial

Questions de la commissaire enquêtrice

Comment la commune va-t-elle approfondir la réflexion sur la gestion alternative des eaux pluviales et traduire explicitement ces mesures au sein des OAP sectorielles (MRAe) ?

Réponse de la commune

La gestion à la parcelle est intégrée dans le zonage EP, p42 pour l'OAP 2 et p43 pour les OAP 3 et 4 ; et pour toutes parcelles inférieures à 5000m² p37.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice observe :

- que la régulation des eaux pluviales est prévue dans les zones de densification U pour les projets de surfaces supérieures et inférieures à 5 000 m² ainsi que dans chacune des zones urbanisables AU (OAP 1, 2, 3, 4) ; toutefois, un dossier loi sur l'eau sera nécessaire pour l'OAP2 qui a une superficie supérieure à un hectare.
- que les futurs projets d'aménagement n'étant pas connus (AU), les volumes de stockage devront être réévalués pour chacun des projets.
- que le projet de zonage permet :
 - **qualitativement*, d'abattre au minimum 85% du flux particulaire et 100% des hydrocarbures retenus dans les ouvrages de prétraitement ;
 - **quantitativement*, de recharger la nappe phréatique par infiltration en fonction du réel coefficient d'apport, et de limiter les risques d'inondation liés à la densification urbaine et pour les surfaces de projet supérieures à 1 ha, de réduire les risques d'inondation avec un degré de protection de 20 ans.

Par ailleurs, la commissaire enquêtrice **demande** que, sur le plan de zonage des eaux pluviales :

- soit supprimé le stockage d'une partie des eaux pluviales de l'OAP 2 prévu dans la zone humide limitrophe (ou zone verte sur le plan de zonage des eaux pluviales) conformément au SAGE Vilaine ;
- soit différencié nettement zone verte et zone humide.

IV - AVIS ET CONCLUSION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE SUR LES PROJETS

La présente enquête publique unique est relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme et à la mise à jour du zonage d'assainissement volet eaux pluviales de la commune de Guilliers.

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 23 septembre 2024 au jeudi 24 octobre 2024 soit pendant 32 jours consécutifs, la commissaire enquêtrice estime que le public :

- a été informé par les avis d'enquête parus dans la presse locale, affichés à la mairie et sur le terrain, et publiés sur le site internet de la commune ;
- a pu consulter le dossier d'enquête à la mairie de Guilliers et sur le site internet de la commune, et a pu recevoir les explications nécessaires de la part de la commissaire enquêtrice lors des 3 permanences ;
- a pu exprimer son opinion oralement, par écrit sur le registre d'enquête, par courrier postal ou électronique.

Elle a examiné le dossier d'enquête publique unique y compris les avis des personnes publiques consultées, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), les observations du public récapitulées dans le procès-verbal ainsi que le mémoire en réponse de la commune. Elle a par ailleurs rencontré le public, le maître d'ouvrage, visité les lieux et donné ses appréciations sur chaque thématique.

L'enquête publique unique

1 - relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

La commune de Guilliers est un pôle relais située à 15 km au nord de Ploërmel. Elle fait partie de Ploërmel Communauté et compte 1446 habitants. Après une période de décroissance démographique de l'ordre de - 0,24%/an entre 2010 et 2020, la commune a connu depuis 2020 une croissance de 0.16 %/an.

La création de 3 logements par an est nécessaire pour maintenir la population actuelle. Ainsi, la création de 5 logements par an en moyenne est cohérente avec la dynamique démographique actuelle. La station d'épuration a la capacité de traiter les effluents de 50 logements supplémentaires.

Le nombre des logements qui pourraient être produits à horizon 10 ans est de 55 logements. La commune projette de racheter 2 immeubles en centre-bourg pour créer des logements à vocation sociale (location et ou accession) et ainsi répondre aux objectifs du PLH de créer 2 logements sociaux par an. Par ailleurs, 4 zones avec des OAP sont prévues. Elles seront à mieux définir ; ainsi, une **recommandation** sera faite.

Le référentiel foncier fait apparaître dans le bourg de nombreux espaces non bâtis dans le périmètre des zones potentielles de densification ; de nombreux gisements y sont classés en dureté forte. Toutefois, la parcelle YC 572 d'une surface de 6111m² où était localisé l'ancien EPHAD (qui a été détruit), est en zone UB et de dureté faible. Créer une OAP sur cette parcelle en zone UB permettrait de réaliser environ 9 logements en densification. Ainsi, la commissaire enquêtrice fera une **recommandation**.

Par ailleurs, la commune doit être attentive afin de préserver les accès aux gisements fonciers potentiels situés dans les zones UA et UB pour permettre leur densification.

Afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en extension, la commissaire enquêtrice fera une **réserve** concernant la zone 1AU secteur 2.

La commune est bien équipée, le bourg comprend une mairie, des commerces, une église, 2 écoles, une poste, un EHPAD, une maison familiale rurale, des équipements de sports ; par ailleurs, en plus des commerces, la dynamique économique est portée par un tissu d'artisans, de coopératives et d'exploitations agricoles auquel s'ajoute une zone d'activités dans le cadre de la Communauté de communes du Porhoët.

Afin de dynamiser le centre-bourg, la commissaire enquêtrice fera une **recommandation** concernant les commerces.

Les espaces boisés du PLU ont été protégés, soit en espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, soit en espaces boisés à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Des arbres remarquables ont également été protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés de plus de 2,5 ha protégés au titre de la « Loi Paysage » ~~de plus de 2,5 ha~~ sont encadrés par le code forestier et les 2 arrêtés préfectoraux du 5 avril 2004 ; ainsi, la commissaire enquêtrice fera une **recommandation**.

Par ailleurs, des espaces boisés ont été défrichés après que le PLU ait été prescrit ; ainsi, la commissaire enquêtrice fera une autre **recommandation**.

Le règlement des zones UE, A et N autorise la création de dispositifs de régulation des eaux pluviales en zone humide ce qui n'est pas conforme à l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine. Par ailleurs, l'eau constitue une ressource. Il est essentiel de récupérer les eaux pluviales, de les stocker et de les réutiliser, pour la gestion des espaces extérieurs (arrosage, nettoyage, ...). Ainsi, la commissaire enquêtrice fera une **recommandation**.

Le taux de non-imperméabilisation des sols n'est pas défini dans le règlement écrit du PLU. Ainsi, la commissaire enquêtrice fera une **réserve**.

En conséquence, la commissaire enquêtrice émet un avis favorable à l'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Guilliers.

Sous réserve :

- de respecter une densité de 16 logements/ha dans la zone 1AU secteur 2 conformément au SCoT et sa programmation à partir de 2027 ;
- d'exiger un taux minimum de non-imperméabilisation de 5% dans le règlement de la zone Ui et de 50% dans les zones 1AU.

Recommande :

- de définir des OAP secteur par secteur avec notamment un volet de l'état initial, un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales ainsi qu'une étude paysagère ;
- de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), parcelle YC 572 (6111m²) située en zone UB ;
- d'ajuster la protection des « linéaires commerciaux » sur le document graphique en prenant en compte les bâtiments dont l'occupation du rez-de-chaussée relève bien de la sous-destination « commerces et activités de services » et de compléter le règlement écrit sur les nouvelles activités commerciales et de services comme indiqué dans l'appréciation de la commissaire enquêtrice (2.1.1 A2 volet économique) ;
- de ne pas classer en espaces boisés protégés au titre de la « loi Paysage » les boisements de plus de 2,5ha ;
- de ne pas classer les bois en espaces boisés à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les parcelles ZR 103, 104, 105, le nord de la parcelle ZR 109 ainsi que le long des voies communale et départementale sur 20 m de large parcelles ZT 75 et ZR 94 ;
- de ne pas autoriser la création de dispositifs de régulation des eaux pluviales en zone humide et d'indiquer, dans le règlement écrit de chaque zone (en 5.4), l'obligation de récupération des eaux de pluie collectées en toiture.

2 - relative à la mise à jour du zonage d'assainissement volet eaux pluviales

Actuellement, les débits des cours d'eau de la commune de Guilliers sont légèrement contrastés avec, en hiver, des débits modérés sur de courtes périodes et des débits d'étiage peu soutenus en raison d'un contexte géologique sédimentaire détritique ; ces caractéristiques ne favorisent pas le drainage et l'alimentation par la nappe.

Le cours d'eau du Rézo dans lequel se rejette les eaux pluviales de la zone agglomérée est faiblement impacté par l'apport du système de collecte des eaux pluviales ; il n'y a pas de déclassement de la qualité des eaux du ruissellement.

Dans ce contexte, le zonage d'assainissement des eaux pluviales a comme objectif :

- dans le cadre du SDAGE Loire Bretagne, le retour au bon état écologique en 2027 ;

- dans celui du SAGE Vilaine, « *conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement : Lors de l'élaboration du PLU, les collectivités compétentes s'assurent de la cohérence entre les prévisions d'urbanisme et la délimitation des zonages d'assainissement* » ;
- le respect de la doctrine ERC (éviter, réduire, compenser) afin de limiter l'impact sur le site Natura 2000 « Forêt de Paimpont situé à 3 km de Guilliers.

Le développement de l'urbanisation a des conséquences sur l'imperméabilisation des sols et les écoulements des eaux pluviales ; il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation. Ainsi, la commissaire enquêtrice fera une **réserve**.

Le zonage des eaux pluviales prévoit la gestion des eaux pluviales :

dans les zones U de densification :

Pour les projets de surfaces supérieures à 5 000 m² : une régulation des eaux avec stockage sera imposée avec un débit de rejet de 10 l/s/ha. Un ouvrage de gestion de volume de 1 m³ de vide sera systématiquement mis en place pour chacune des nouvelles habitations individuelles. Dans le cas d'un projet de zones commerciales ou d'activités, l'infiltration des eaux sera proscrite au vu du risque de pollution de la nappe. Un ouvrage supplémentaire pourra être demandé.

Pour les projets de surfaces inférieures à 5 000 m² : il sera préconisé d'aménager des ouvrages individuels d'infiltration (type puisard d'infiltration, tranchée drainante ou noue) au sein de chaque lot individuel. Dans le cadre d'un projet d'habitat, une technique de gestion d'un volume de 2 m³ de vide sera systématiquement mis en place pour chacune des nouvelles habitations individuelles.

dans les 4 zones urbanisables AU

- OAP 1 (6150m²) : La gestion des eaux pluviales sera de type bassin de rétention à sec. Le débit de fuite sera dirigé vers le réseau en bordure de la salle des sports et la surverse sera de type aérienne dirigée vers le plan d'eau en contrebas. Le volume à stocker sera de 240 m³ pour 6 l/s/ha de débit de fuite (pluie d'occurrence décennale). Le coefficient d'apport du versant a été estimé à 44%. Le bassin d'orage devra cependant être réalisé avant l'urbanisation de la zone 1AU.
- OAP 2 (environ 1ha) : La gestion des eaux pluviales sera de type bassin de rétention à sec et/ou techniques alternatives. Pour une pluie de degré de protection de 20 ans, le volume global de stockage a été évalué à 173m³ pour un débit de régulation de 3 l/s/ha. Une partie du stockage des eaux pluviales pourrait être stockée dans la zone humide. Or, le SAGE Vilaine ne l'autorise pas ; ainsi, la commissaire enquêtrice fera une **réserve**.
- OAP 3 et 4 (1900m² et 4860m²) : une gestion à la parcelle type infiltration des eaux sera imposée pour les projets de surfaces inférieures à 5 000 m².

Les futurs projets d'aménagement des zones AU n'étant pas connus, les volumes de stockage devront être réévalués pour chacun des projets. Pour chaque opération, une note hydraulique ou un dossier Loi sur l'eau (OAP2) devra être transmis au service instructeur de Guilliers.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales permet :

- qualitativement d'abattre au minimum 85% du flux particulaire, 100% des hydrocarbures retenus dans les ouvrages de prétraitement,
- quantitativement : de recharger la nappe phréatique par infiltration en fonction du réel coefficient d'apport et de limiter les risques d'inondation.

En conséquence, la commissaire enquêtrice émet un avis favorable à la mise à jour du zonage d'assainissement - volet eaux pluviales de la commune de Guilliers

Sous réserve :

- d'indiquer que les taux minimum de non-imperméabilisation des sols est de 5% dans la zone Ui et de 50% dans les zones 1AU (lots et espace public).
- de ne pas stocker une partie des eaux pluviales de l'OAP 2 dans la zone humide limitrophe.

Camille HANROT-LORE



Commissaire enquêtrice



PLAN LOCAL D'URBANISME commune de Guiliers (56)

Liste des modifications apportées au dossier de PLU avant son approbation

Prise en compte des avis formulés par les personnes publiques associées et consultées

Préfecture / DDTM56 (Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan)

-- **Compatibilité PLH** : Pour assurer la compatibilité du projet de PLU avec le Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle de Ploërmel Communauté, la commune envisage d'inscrire le projet de création de 2 logements sociaux. La commune envisage l'acquisition et la rénovation de 2 immeubles vacants en centre-bourg pour atteindre cet objectif : 1 rue de la Ruée - parcelle AB 154, et 8 rue de la Mairie – parcelle AC 81. Cette volonté d'acquisition sera traduite par l'inscription d'emplacements réservés sur les 2 immeubles.

Pièces modifiées : pièce n°3 - PADD, pièce n°5 – Règlement graphique, pièce n°7C – liste des ER, et pièce n°2 – Rapport de présentation.

-- Introduction d'un phasage de l'aménagement des secteurs d'OAP.

Phasage envisagé	Dès l'approbation du PLU, soit fin 2024 / début 2025	A partir de 2027
Zones de projets concernées (les n° des secteurs correspondent à ceux mentionnés au niveau des OAP – pièce n°4)	Secteur 1 : site des ateliers communaux, Secteur 3 : site rue des Gravelles Secteur 4 : site de la rue des Rochers Gavauds	Secteur 2 : site de la coulée verte, route de La Trinité-Porhoët

Pièces modifiées : pièce n°4 - OAP, et pièce n°2 – Rapport de présentation.

-- Gestion des eaux usées :

Les efforts d'investigations et de travaux sur le réseau de collecte des eaux usées restent d'actualité.

Lors du dernier schéma d'assainissement il était préconisé les travaux suivants sur le réseau de collecte afin de diminuer la surcharge hydraulique.

1. Chemisage sur 146 ml de réseau et remplacement, route d'Evriguet (rue du Stade)
2. Remplacement de 180 ml de réseau route de Néant en amont de la lagune.
3. Remplacement de 129 ml de réseau au lotissement les Grands Chênes

Les travaux 1, 2 et 3 ont été réalisés à ce jour.

-- **Zones humides** : la rédaction du règlement écrit a été mis en compatibilité avec celui du SAGE Vilaine (Article 1).

Pièces modifiées : pièce n°6 – règlement écrit.



-- **Cartographie des cours d'eau** : la cartographie des cours d'eau disponible sur le site de la DDTM56 a été réintégrée.

Pièces modifiées : Pièce n°5 – règlement graphique.

-- **Correction des erreurs identifiées dans le Tome 1 « Etat initial » du rapport de présentation (Pièce n°2 – tome1) :**

Page 5 : erreur dans le titre du tableau présentant les évolutions de populations : 2010 – 2015 doit être remplacé par 2010 – 2020. **L'erreur a été corrigée.**

Page 48 : erreur dans le nombre d'exploitations. Préciser 36 et non 37. Etude ancienne. **L'erreur a été corrigée.**

Page 125 : La référence à l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens et des reptiles protégés a été abrogé et remplacé par celui du 8 janvier 2021. **Les informations ont été mises à jour.**

Page 144 : Référence au DDRM approuvé en 2011. Ce dernier a mis à jour en 2020. **Les informations ont été mises à jour.**

Page 147 : Référence au PGRI Loire-Bretagne pour la période 2016-2021. Un nouveau plan a été approuvé par arrêté du 15 mars 2022 pour la période 2022-2027. **Les informations ont été mises à jour.**

Page 151 : Il est indiqué qu'il existe 12 installations classées. Or le portail Géorisques en identifie 21. **Les informations ont été mises à jour.**

Page 157 : Le PCAET est présenté comme en cours d'élaboration. Or il a été approuvé le 30/09/2021 et fixe un programme d'actions sur la période 2020- 2026. **Les informations ont été mises à jour.**

-- **Correction des erreurs au niveau de l'« Evaluation environnementale » du rapport de présentation (pièce n°2 – tome 2) :**

Page 1 : La référence à l'article du code de l'urbanisme pour la procédure d'évaluation environnementale n'est pas la bonne. Cette dernière concerne le SCOT et non les PLU. Il s'agit du R104-11 et non du R 104-8. **L'erreur a été corrigée.**

Page 2 : La version de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme doit être mis à jour. **Les informations ont été mises à jour.**

Page 29 : Il est indiqué que la commune n'est pas concernée par UN PLH. Or la commune est bien couverte par le PLH de Ploërmel communauté approuvé le 16 novembre 2019. **Les informations ont été mises à jour.**

-- **Correction des erreurs – Règlement graphique (Pièce n°5) :**

Il existe un problème de cohérence entre le symbole identifiant les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination entre légende des plans de zonage et règlement écrit. **L'erreur a été corrigée.**

La légende des haies protégées ne correspond pas à la représentation de la cartographie associée. **L'erreur a été corrigée.**

-- **Correction des erreurs Règlement écrit (Pièce n°6) :**

La disposition proposant de la protection appliquée aux vitrines commerciales après 5 ans n'est pas légale. **Cette dérogation a été supprimée.**

Le chapitre détaillant la liste des destinations et des sous-destinations existantes ne fait pas références aux 2 nouvelles sous-destinations créées par le décret du 22 mars 2023 : « lieux de culte » et « cuisine dédiées à la vente en ligne ». **Cette mise à jour des sous-destination a été réalisée.**

Les article 3-2-1 des zones Ui et A précisent que les constructions doivent s'implanter à 35 m minimum des autres routes départementales. Supprimer le terme « autres » qui n'a pas lieu d'être stipulé puisque ce retrait s'applique à toutes les routes départementales sur le territoire de Guiliers. **L'erreur a été corrigée.**

La phrase concernant l'aspect des bâtiments agricoles n'a pas été finalisée dans l'article 4-1-2. **L'erreur a été corrigée. Les bâtiments pourront être réalisés en bardage bois ou de tôles laquées.**

Une faute de frappe s'est glissée au niveau de l'article 5.1 sur le mot « isolés ». **L'erreur a été corrigée.**



-- **Correction des erreurs Pièce n°7B – Servitudes :**

Une erreur s'est glissée dans les références législatives et réglementaires citées concernant la servitude T7. **Les erreurs ont été corrigées.**

Les coordonnées du gestionnaire de la servitudes PT2 sont erronées. **Les erreurs ont été corrigées.**

ARS (Agence Régionale de Santé / Délégation du Morbihan)

-- L'ARS demande de compléter les données concernant les plantes allergisantes avec les arrêtés préfectoraux du 1er avril 2019 et du 31 juillet 2020. **L'annexe détaillant les plantes allergisantes a été complétée par les 2 arrêtés préfectoraux comme demandé.**

Pièce modifiée : Pièce n°7H – Plantes allergisantes.

-- L'ARS demande d'indiquer les 6 sites BASIAS (sites pollués connus) référencés sur la commune de manière à informer le public du « risque ».

Les données géographiques n'étant pas très précises, ces informations n'ont été précisées qu'en annexe 7D.

Pièce modifiée : Pièce n°7D – Risques et nuisances connus.

-- L'ARS propose que le règlement écrit demande de privilégier pour les aménagements paysagers les plantes ne produisant pas ou peu de pollens ou de graines allergisantes dans un souci de protection de la santé des habitants.

Cette recommandation a été ajoutée au règlement du PLU.

Pièce modifiée : Pièce n°6 – Règlement écrit.

CNPF du Morbihan (Centre National de la Propriété Forestière Bretagne et Pays de la Loire)

-- Le CNPF propose de supprimer les protections sur les espaces boisés de plus de 2,5 hectares alors que les coupes et abattages sont encadrés par le code forestiers d'une part et par 2 arrêtés préfectoraux.

De manière à tenir compte de cette remarque et réserve, les protections n'ont été préservés que sur les espaces boisés de moins de 2,5 hectares.

Les 2 arrêtés ont été joints dans l'annexe identifiant les protections applicables sur la trame boisée (7F).

Pièces modifiées : pièce n°3 - PADD, pièce n°5 – Règlement graphique, pièce n°6 – Règlement écrit, pièce n° 7F – inventaire bocager, et pièce n°2 – Rapport de Présentation.

-- Le CNPF demande d'apporter une correction concernant de l'Etat initial de l'environnement qui précise que les boisements inclus dans un plan de gestion sont gérés par un contrat.

Les corrections nécessaires ont été apportées.

Pièces modifiées : Pièce n°2 – Rapport de Présentation / Tome 1.

CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers)

-- Avis favorable règlement des zones A et N.

-- Avis favorable concernant l'ensemble des projets de STECAL.

Aucune modification n'a été apportée au dossier suite à cet avis.



-- Demande de modifier la règle concernant l'obligation de réaliser des raccordements en souterrain.

Dans le règlement, il est indiqué : « 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. »

La rédaction a été modifiée comme suit : « *En dehors des constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public (poste de transformation, poteau, armoires de répartition...) réalisées selon la technique définie par ENEDIS, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux, sur terrain privatif, doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.* »

Pièce modifiée : pièce n°6 – Règlement écrit.

RTE

-- Demande d'apporter des précisions dans le règlement écrit sur les affouillements et exhaussements, sur les occupations et utilisations du sols mais aussi dans les dispositions générales.

Les compléments demandés ont été ajoutés. La fiche d'informations sur la constructibilité aux abords des lignes transmise dans le cadre de l'avis a été jointe à l'annexe servitudes (7B).

Pièces modifiées : pièce n°6 – Règlement écrit, et pièce n°7 B – Servitudes d'utilité publique.

CCI du Morbihan (Chambre de commerce et d'industrie)

-- Demande d'apporter des précisions dans le rapport de présentation concernant la démographie des entreprises afin de compléter les données sur l'emploi. **Les compléments demandés ont été ajoutés.**

-- Propose d'adapter le dessin du linéaire commercial protégé à la réelle présence de rez-de-chaussée relevant de la sous-destination commerce et activités de services. **Le linéaire a été précisé pour tenir compte de la remarque.**

-- Propose d'instaurer un périmètre de diversité commerciale permettant de cibler l'implantation possible des futurs commerces et activités de services de manière à conserver une centralité et éviter une diffusion de l'offre.

Ce périmètre a été créé et a été calé sur les limites de la zone UA. Le règlement écrit a été adapté pour tenir compte de l'instauration de ce périmètre. En dehors du périmètre défini la création de nouveaux commerces et de nouvelles activités de services sera interdite.

-- Propose de ne pas limiter le changement de destination des rez-de-chaussée qu'aux simples transformations en logement mais à toutes les destinations ou sous-destinations autres. **Le règlement a été modifié en ce sens.**

-- Propose de supprimer la dérogation de changement de destination au-delà des 5 ans. **Cette règle nous ayant été signalée comme illégale par les services de la DDTM, elle a été supprimée.**

-- Des contradictions ont été soulevées entre les articles 1 et 2 de la zone UB. **Les corrections nécessaires ont été apportées.**

Pièces modifiées : pièce n°2 – Rapport de Présentation, pièce n°5 – Règlement graphique, et pièce n°6 – Règlement écrit.

PETR du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne

-- Le PETR a émis un avis favorable sur le projet de PLU mais a émis quelques remarques :

- 1- Rendre plus lisible des potentiels de densification dans l'enveloppe urbaine :

Cet avis rejoint la remarque faite par Ploërmel communauté. La cartographie du potentiel a été complétée. De nouveaux potentiels ont été identifiés.

Pièce modifiée : pièce n°2 – Rapport de Présentation.

- 2- Invite la commune à rehausser la densité de l'OAP n°2 (au moins 16 logements / hectare) :

La densification a été fixée à respecter a été relevée à 16 logements/ha.

Pièces modifiées : pièce n°2 – Rapport de Présentation, et pièce n°4 - OAP.

- 3- Justifier le besoin de construction de 50 logements sur 10 ans, notamment en détaillant les logements nécessaires pour atteindre le point mort et ceux permettant d'accueillir de nouveaux habitants,

Des compléments ont été apportés aux justifications.

Pièce modifiée : Pièce n°2 – Rapport de Présentation.

- 4- Modifier les chiffres de consommation d'ENAF :

Les modifications ont été apportés pour caler la méthode de calcul des consommations d'espaces d'ENAF à celle appliquée par le Pays de Ploërmel (*intégration de quelques surfaces pouvant faire l'objet de projets de densification en plus des surfaces identifiées en OAP et à l'inverse réduction de la surface inscrite en ER pour permettre la création d'un parking face à La Poste*).

Pièce modifiée : Pièce n°2 – Rapport de Présentation – tome 2.

Ploërmel Communauté

-- Remarque générale :

Assurer une concordance des chiffres de production de logements dans l'ensemble des pièces du dossier. Pour cela préciser ces informations sous la forme d'un tableau récapitulatif.

- 1- Préciser le nombre de logements neufs qui pourraient potentiellement être issus du potentiel de densification mais ne conduisant pas une consommation d'ENAF.
- 2- Préciser le nombre de logements neufs en secteurs ENAF mais s'inscrivant au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg.
- 3- Le nombre de logements neufs s'inscrivant en secteurs ENAF mais s'inscrivant en extension de l'enveloppe urbaine.
- 4- Le nombre de logements issus de la valorisation du gisement foncier (requalification, changement de destination, ...).

Des précisions ont été apportées sur l'ensemble du dossier pour faire suite aux remarques.

Pièce modifiée : Pièce n°2 – Rapport de Présentation.

-- corrections apportées à la Pièce 2 :

Remettre à jour les informations précisées sur les documents cadres : SCOT, PLH, SRADDET, PCAET, ...etc. Les corrections ont été apportées à ces éléments d'information.

Il est proposé de repréciser les compétences de Ploërmel communauté en matière d'aménagement pour une meilleure lisibilité. Les compléments ont été apportés comme demandé.



Inventaire des zones humides et du bocage : mettre en concordance les informations et les dates avec les éléments précisés dans les annexes 7e et 7f. **Les informations ont été mises en concordance.**

Le paragraphe sur le PCAET est à remettre à jour. **La mise à jour a été effectuée.**

Reprendre les éléments pour intégrer le tableau de production de logements. **La mise à jour a été effectuée.**

-- corrections apportées à la Pièce 3 – PADD :

Vérifier la compatibilité des chiffres entre PADD et OAP. **Des compléments ont été apportés aux PADD et les vérifications opérées de manière à assurer une concordance entre PADD et OAP.**

-- corrections apportées à la Pièce 4 – OAP :

Il est proposé de compléter les OAP et de proposer une OAP spécifique par site. **Un phasage des zones a déjà été précisé : il sera ajouté à la pièce. Des OAP sectorielles ont été précisées pour les 4 sites faisant l'objet d'OAP.**

-- corrections apportées à la Pièce 5 – règlement graphique :

Il est proposé d'enlever les éléments de connaissance du patrimoine archéologique précisé, ces éléments de connaissance étant régulièrement mis à jour par les services. **Pour éviter les soucis de mise à jour régulière, la cartographie de ces données a été jointe en annexes, la mise à jour des annexes ne nécessitant qu'une procédure légère de mise à jour.**

Il est proposé de préciser pour faciliter la lecture des plans papier d'ajouter : une échelle métrique, indiquer le nord, indiquer les cotations des marges de recul, et de préciser de façon synthétique ce que recouvre chacune des zones de PLU. **Les plans ont été complétés comme demandé.**

-- corrections apportées à la Pièce 6 – règlement écrit :

Le règlement d'assainissement collectif pourrait être joint. **Ce règlement a été ajouté mais il a été joint aux annexes sanitaires (annexe 7A). Un renvoi vers ce dernier pourra être en revanche précisé dans le règlement écrit.**

Zone UB : article 4 et interdiction de la tuile : les matériaux précis ne peuvent être interdits. Il serait préférable de l'introduire comme une recommandation. **L'article a été corrigé dans toutes les zones. La phrase n°1 a été supprimée.**

Zone UB : article 6 et stationnement : imposer un nombre de places de stationnement moins important par logement au regard de la capacité existante. **La règle a été adaptée pour rester plus souple et que le stationnement soit adapté aux besoins sans en fixer de normes pré-établies.**

Zone Ui : article 5-4 et imperméabilisation : imposer la préservation à minima de 5% d'emprises non imperméabilisée par parcelle. **La règle a été complétée comme demandé.**

-- corrections apportées à la Pièce 7 A – Annexes sanitaires :

La carte du zonage d'assainissement devra être complétée d'une légende et d'une échelle métrique (DMEAU) page 8 du zonage d'assainissement.

La carte page 42 de l'évaluation environnementale : ajouter la légende des points apparaissant sur la cartographie.

Les cartes ont été complétées.

MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) / avis liés au PLU

La MRAE demande d'intégrer les éléments fournis dans le cadre de la note complémentaire adressée à la MRAE dans l'ensemble du dossier. **Les éléments complémentaires demandés et envoyés à la MRAE, suivant leur intérêt, ont été intégrés dans le dossier PLU.**

Résumé non technique : il est demandé de le compléter sur les volets qualité de l'eau et des milieux récepteurs ainsi que sur les déplacements. **Des compléments ont été apportés sur ces thématiques (qualité des eaux et déplacements).**

Etat Initial de l'environnement / Evaluation environnementale : L'Etat initial des zones de projet n'est pas suffisante notamment sur la zone inscrite en extension Nord-Ouest qui comprend une zone humide.

Des compléments ont été apportés pour chacune des zones de projet.

Justifications : Le projet de développement retenu ne fait pas suite à une proposition de plusieurs scénarios. **Les justifications ont été complétées en ce sens.**

OAP sectorielles : les objectifs affichés pour réduire les phénomènes d'imperméabilisation. Jugés trop vagues. La MRAE préconise de définir un coefficient d'imperméabilisation plus prescriptif. **Les OAP sectorielles ont été complétées avec de nouveaux objectifs de gestion des eaux pluviales. Le règlement écrit renvoie systématiquement au zonage pluvial annexé en annexe 7A – annexes sanitaires.**

Justifications / Evaluation environnementale – Le volet « suivi du PLU » devra être complété sur la thématique des déplacements. **Les justifications et l'évaluation environnementale ont été complétés en ce sens (création des cheminements, Aménagement de liaisons vélos ou voies vertes, ...).**

L'Autorité environnementale recommande de valoriser plus le **potentiel de densification existant en centre-bourg** et de renforcer la densité sur la zone en extension afin de limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (NAF).

Le projet a cherché à valoriser le potentiel de densification. Des OAP sectorielles ont été définies et une OAP thématique est venue compléter le dispositif de manière à imposer le respect de la densité de 16 logements par hectare pour tout projet concernant une emprise égale ou supérieure à 5000 m².

L'Autorité environnementale recommande de préciser les dispositions de l'OAP de manière à assurer une meilleure prise en compte de l'environnement par les aménagements futurs. **Les OAP ont été complétées et précisées sur chacun des sites.**

Il est proposé en annexes du PLU une **liste d'essences locales non allergisantes pour la plantation de haies bocagères**. Cette volonté doit être traduite dans le règlement écrit et dans les OAP afin de favoriser la biodiversité de façon effective. **Le recours aux essences locales et non allergisantes a été recommandé dans le règlement écrit ainsi que dans les OAP. Cette obligation a été étendue aux projets de plantations dans leur ensemble.**

L'Autorité environnementale recommande d'étudier et prendre en compte le fonctionnement écologique de la **zone humide aux abords de l'OAP n°2** afin d'assurer la qualité et l'alimentation de ce milieu (risque d'assèchement ou de pollution). **Des préconisations ont été indiquées sur l'OAP sectorielle n°2 sur cette thématique.**

Pesticides : des espaces tampons permettraient de limiter l'exposition des nouveaux habitants. Ces espaces pourront être matérialisés dans les OAP sectorielles. **Cet enjeu est surtout présent au niveau de l'OAP n°2 en contact direct avec l'espace agricole. Un retrait des constructions a été demandé en plus de la haie bocagère qu'il était prévu d'implanter.**

Paysage : l'AE recommande de conduire une démarche d'évaluation des incidences paysagères spécifique aux OAP notamment pour celle qui est inscrite en extension. **Des préconisations ont été ajoutées pour limiter les impacts paysagers.**

L'AE recommande d'approfondir la réflexion sur la **gestion alternative des eaux pluviales** et de traduire ces mesures au sein des OAP sectorielles. **Les OAP sectorielles ont été complétées sur cette thématique.**

Déplacements : Ils constituent un enjeu fort dans un contexte de changement climatique. Il est nécessaire d'engager une réflexion globale sur les déplacements à l'échelle du territoire, de l'intercommunalité, ou du bassin de vie. **Cette thématique a été complétée dans le diagnostic.**

Prise en compte des requêtes formulées durant l'enquête publique

R1 – Madame Marie-Noëlle BRUNEL

Ce requérant a signalé que la haie de conifères signalée comme à arracher sur le site de l'OAP n°1 n'existe plus et demande la plantation d'une haie bocagère. L'OAP n°1 a été modifiée pour tenir compte de cette évolution.

Pièces modifiées : Pièce n°4 – OAP, Pièce n°2 – Rapport de Présentation.

R4 - R5 – R6 – R7 – R8– Pierrick LE BORGNE et autres propriétaires (ZR101, 102, 103, 104, 105, 109, 94, 110, 111, 112, 113, 114 et ZT 76)

La parcelle ZR 109 est déboisée depuis 2023 sur 1,3 ha (parcelle de 4,03 ha). Ils demandent également de pouvoir construire de nouveaux bâtiments agricoles. Ils demandent la suppression de la protection et un classement en zone agricole de l'ensemble de la parcelle.

La protection sur les espaces déboisés a été supprimée. En revanche, la réduction du boisement fait que la surface identifiée (environ 2 hectares) devient inférieure à 2,5 hectares. Pour des questions de cohérence à l'échelle du projet de PLU, le boisement a été protégé au titre des EBC.

En revanche, le classement en zone agricole n'a pas été étendu comme demandé, la surface déjà inscrite en zone agricole permettant d'envisager la création de nouveaux bâtiments aux abords de l'exploitation déjà en place.

Ils signalent également des déboisements sur une profondeur d'environ 20 mètres le long de routes pour des questions de sécurité et de visibilité. Ils demandent le déclassement des protections qui avaient été appliquées à ces boisements.

Même si ces boisements ne sont pas protégés et ne sont indiqués qu'à titre indicatif, leur représentation a été modifiée pour tenir compte de ces modifications.

Les haies bocagères qui avaient également été identifiées et protégées aux abords de ces voies ayant également été déboisées, leur représentation a été adaptée aux modifications apportées.

Pièces modifiées : Pièce n°5 – Règlement graphique, Pièce n°7F – Inventaire Bocager, Pièce n°2 – Rapport de Présentation.

Prise en compte des recommandations et réserves de la commissaire enquêtrice

Réserves

Imposer une densité minimum à respecter de 16 logements par hectare sur la zone 1AU. L'OAP sectorielle correspondant a été modifiée en ce sens.

Pièces modifiées : Pièce n°4 – OAP et pièce n°2 – Rapport de Présentation – tome 2.

Exiger un taux minimum de non-imperméabilisation de 5% dans le règlement de la zone Ui et de 50% dans les zones 1AU. Les OAP et le règlement écrit ont été modifiés en ce sens.

Pièces modifiées : Pièce n°4 – OAP et pièce n°2 – Rapport de Présentation – tome 2.

Recommandations

Définir des OAP secteur par secteur avec notamment un volet de l'état initial, un projet d'aménagement, la gestion des eaux pluviales ainsi qu'une étude paysagère. Des OAP sectorielles ont été édictées pour chacun des sites identifiés.

Pièces modifiées : Pièce n°4 – OAP et pièce n°2 – Rapport de Présentation – tome 2.

Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), parcelle YC 572 (6111m²) située en zone UB. Pour aller dans le sens d'un cadrage de la valorisation des capacités de densification existantes au cœur du centre-bourg, la collectivité propose de définir une OAP thématique « densité ». Cette dernière encadre notamment la densité à respecter pour tout projet compris dans un ensemble foncier regroupant une emprise supérieure ou égale à 5000 m².

Pièces modifiées : Pièce n°4 – OAP et pièce n°2 – Rapport de Présentation – tome 2.

Ajuster la protection des « linéaires commerciaux » sur le document graphique en prenant en compte les bâtiments dont l'occupation du rez-de-chaussée relève bien de la sous-destination « commerces et activités de services » et de compléter le règlement écrit sur les nouvelles activités commerciales et de services comme indiqué dans l'appréciation de la commissaire enquêtrice (2.1.1 A2 volet économique).

Les linéaires commerciaux ont été redéfinis plus précisément pour tenir compte des enjeux réels de protection et le règlement a été adapté pour tenir compte des remarques.

Pièces modifiées : Pièce n°5 – Règlement graphique, Pièce n°6 – règlement écrit et pièce n°2 – Rapport de Présentation – tome 2.

Ne pas classer en espaces boisés protégés au titre de la « loi Paysage » les boisements de plus de 2,5 ha.

Les protections appliquées aux boisements regroupant plus de 2,5 hectares (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) ont été supprimées. En revanche, leurs limites resteront indiquées à titre indicatif sur le règlement graphique.

Pièces modifiées : Pièce n°5 – Règlement graphique, Pièce n°6 – règlement écrit et pièce n°2 – Rapport de Présentation – tome 2.

Ne pas classer les bois en espaces boisés à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les parcelles ZR 103, 104, 105, le nord de la parcelle ZR 109 ainsi que le long des voies communale et départementale sur 20 m de large parcelles ZT 75 et ZR 94.

La collectivité a suivi les recommandations du commissaire enquêteur.

Pièces modifiées : Pièce n°5 – Règlement graphique, et pièce n°2 – Rapport de Présentation – tome 2.



Ne pas autoriser la création de dispositifs de régulation des eaux pluviales en zone humide et d'indiquer, dans le règlement écrit de chaque zone (en 5.4), l'obligation de récupération des eaux de pluie collectées en toiture.

Il n'était en aucun cas question de créer un équipement de gestion des eaux pluviales au niveau des zones humides présentes aux abords de la zone 1AU. Les OAP ont été redéveloppés sur le volet « gestion des eaux pluviales » pour chacun des sites.

Les articles 5.4 des différentes zones ont été complétés comme demandé.

Pièces modifiées : Pièce n°4 – OAP, Pièce n°6 – Règlement écrit et pièce n°2 – Rapport de Présentation – tome 2.