



## COMMUNE DE SAINT MALON SUR MEL

14 rue St Jean des Landes – 35750 SAINT MALON SUR MEL

Tél. : 02.99.07.57.22

Email : [mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr](mailto:mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr)

<http://www.saintmalonsurmel.fr/>

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_01-DE

### **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DU 19 SEPTEMBRE 2025**

Date de convocation : 29 août 2025

Conseillers en exercice : 14

Présents : 10

Votants : 14

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-neuf septembre, à vingt heures quarante minutes,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Gilles LE METAYER, Maire.

*Étaient présents* : M. Joël LORAND, adjoint.

Et les conseillers suivants : M. BASTARDIE Pierre, Mme Nolwenn BORDIER, Mme Manon DEMEURANT, M. Hervé DREUSLIN, Mme Erell LISSILLOUR, M. Pascal ROUILLE, M. Jean-Michel TEYSSIER et M. Freddy THOMAS.

Assistait également à la réunion, Mme Angélique LÉVEILLÉ, secrétaire générale de mairie.

Excusés : Mme Sonia HUBY, Mme Brigitte PIERRARD, Mme Hélène LERAY et Mme Catherine PUISSEGUR.

Procuration : Sonia HUBY à Hervé DREUSLIN, Hélène LERAY à Joël LORAND, Brigitte PIERRARD à BASTARDIE Pierre et Catherine PUISSEGUR à Gilles LE METAYER.

*Secrétaire de séance* : M. Pascal ROUILLE.

### **2025-09-19/01 – APPROBATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et L 153-41 et suivants et R 153-20 et suivants ;

Vu le Plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune, qui a été approuvé par délibération en date du 17 janvier 2019 et modifié par délibération du 12 juin 2020 ;

Vu la délibération en date du 14 décembre 2023 prescrivant la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté en date du 14 mai 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées sur le projet de modification de droit commun n°1 du Plan local d'Urbanisme ;

Vu le déroulement de l'enquête publique du 3 juin 2025 au 3 juillet 2025 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 20 juillet 2025 donnant un avis favorable avec une réserve : classement en espace Boisé Classé de la châtaigneraie cadastrée C1167 a ;

Considérant que les résultats de ladite enquête justifient un ajustement à la modification n°1 du PLU de SAINT-MALON-SUR-MEL, à savoir le classement de la parcelle C1167 en espace boisé classé.

Entendu les éléments ci-dessus,

CONSIDERANT que la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle que présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal à l'unanimité :

- APPROUVE la modification de droit commun n°1 telle qu'elle est annexée à la présente ;
- DÉCIDE que la présente délibération fera l'objet d'une insertion dans un journal diffusé dans le département ;
- DÉCIDE que la modification de droit commun n°1 sera tenue à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi qu'à la Préfecture et en Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Gilles Le Métayer



# MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Note de présentation

Date d'approbation : 19 septembre 2025



## SOMMAIRE

<b>Procédure</b>	<b>Page 2</b>
<b>Rappel du contexte</b>	<b>Page 2</b>
<b>1 Présentation de la commune de SAINT-MALON-SUR-MEL</b>	<b>Page 3</b>
<b>2 Les modifications du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>Page 4</b>
2.1 Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Page 4
2.2 La précision des dispositions réglementaires concernant l'emprise au sol en zone agricole	Page 12
2.3 La modification des dispositions réglementaires concernant les clôtures en zone agricole	Page 13
2.4 La modification des dispositions réglementaires concernant le stationnement en zone UE	Page 14
2.5 L'ajout et la suppression d'emplacements réservés	Page 15
2.6 La suppression de la zone 1AUa	Page 19
2.7 La suppression des marges de recul le long des routes départementales	Page 22
2.8 La protection de la trame verte	Page 25
<b>3 Les incidences sur l'environnement</b>	<b>Page 29</b>
3.1 Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue	Page 29
3.2 Les incidences sur le système d'assainissement collectif	Page 29
3.3 Les incidences sur l'activité agricole	Page 29
3.4 Les incidences sur la consommation d'espace	Page 29
3.5 Les incidences sur les paysages	Page 29
3.6 La prise en compte des risques et de la sécurité	Page 30
3.7 Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche	Page 30
<b>4 Les surfaces des zones</b>	<b>Page 31</b>
<b>5 Conclusion</b>	<b>Page 32</b>



## Procédure

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31, à savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le dossier sera soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

## Rappel du contexte

La commune de SAINT-MALON-SUR-MEL est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 janvier 2019, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 12 juin 2020.

Le conseil municipal, dans sa délibération en date du 14 décembre 2023, a décidé de prescrire la modification n°1 du PLU de SAINT-MALON-SUR-MEL.

## 1. Présentation de la commune de SAINT-MALON-SUR-MEL

SAINT-MALON-SUR-MEL se situe à l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une quarantaine de kilomètres à l'ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 607 hectares. Sa population est de 601 habitants en 2021.

Les communes limitrophes de SAINT-MALON-SUR-MEL sont :

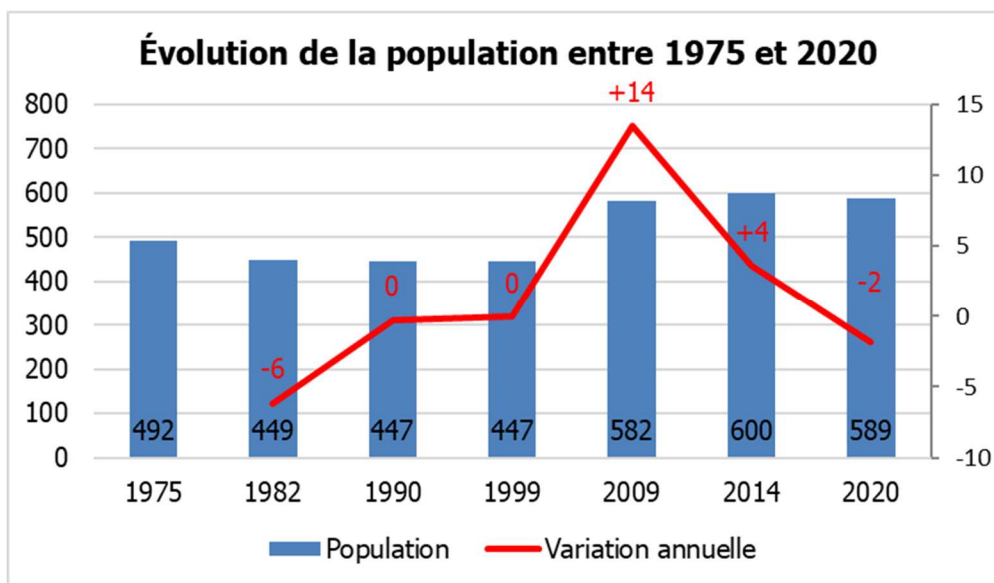
- Bléruais et Saint-Gonlay au nord,
- Muel à l'ouest,
- Paimpont au sud,
- Iffendic à l'est.

SAINT-MALON-SUR-MEL fait partie de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, établissement public de coopération intercommunale regroupant 17 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.

Administrativement, SAINT-MALON-SUR-MEL est rattachée à l'arrondissement de Rennes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 116 mètres.

Après une forte augmentation de population entre 1999 et 2014 (+153 habitants), on observe un déclin démographique à SAINT-MALON-SUR-MEL.



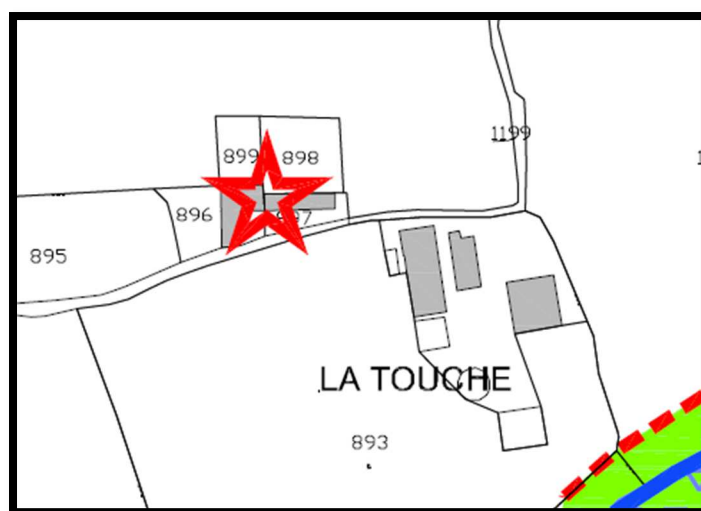
## 2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

### 2.1. Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination

#### 2.1.1. Le contexte

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU de SAINT-MALON-SUR-MEL avait identifié plusieurs constructions, situées en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ces constructions sont repérées au zonage du PLU par une étoile rouge, comme sur l'exemple suivant :



*Extrait du zonage faisant apparaître un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

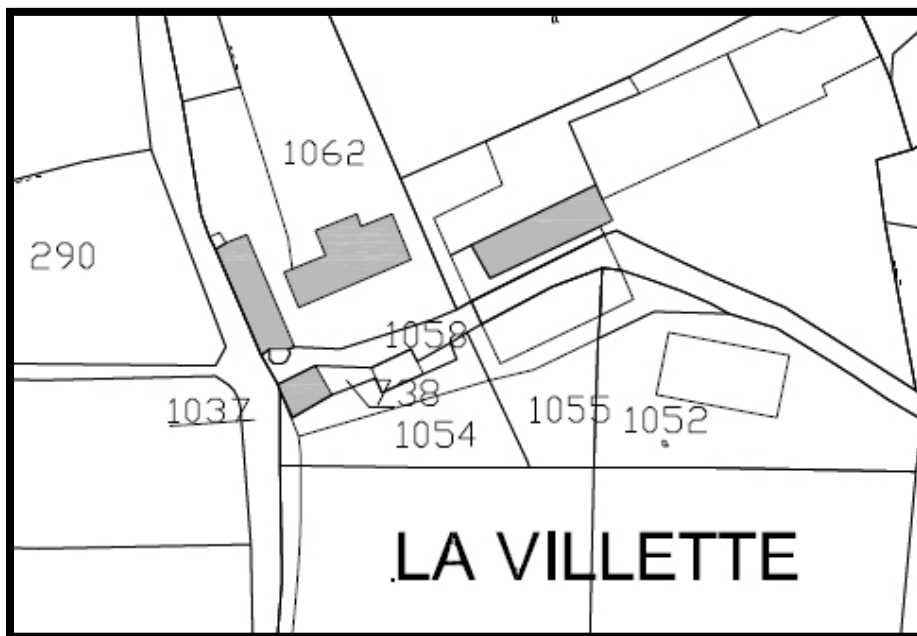
Pour une meilleure précision, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne seront plus repérés par une étoile rouge mais un aplat de couleur rouge.

Cette modification ajoute 10 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, situés dans les lieux-dits suivants :

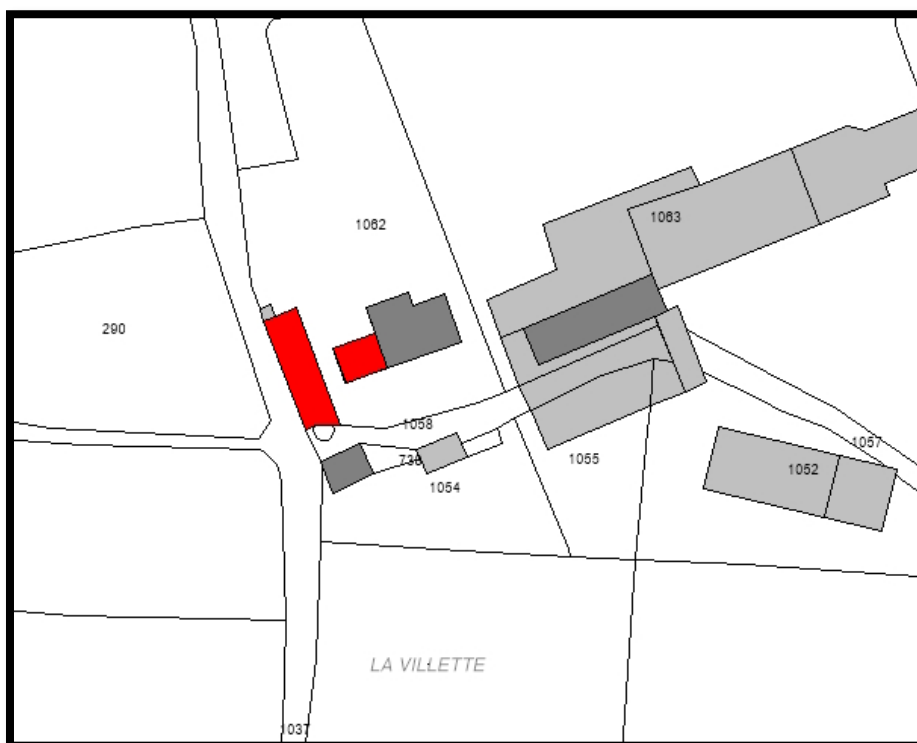
- La Vilette (2 nouveaux bâtiments).
- La Ville Fortin (1 nouveau bâtiment).
- Saint-Jean (2 nouveaux bâtiments).
- L'Épinay (1 nouveau bâtiment).
- Quéneleuc (1 nouveau bâtiment).
- Les Maisons Neuves (1 nouveau bâtiment).
- Le Bois Roux (2 nouveaux bâtiments).

### 2.1.2. La modification du zonage

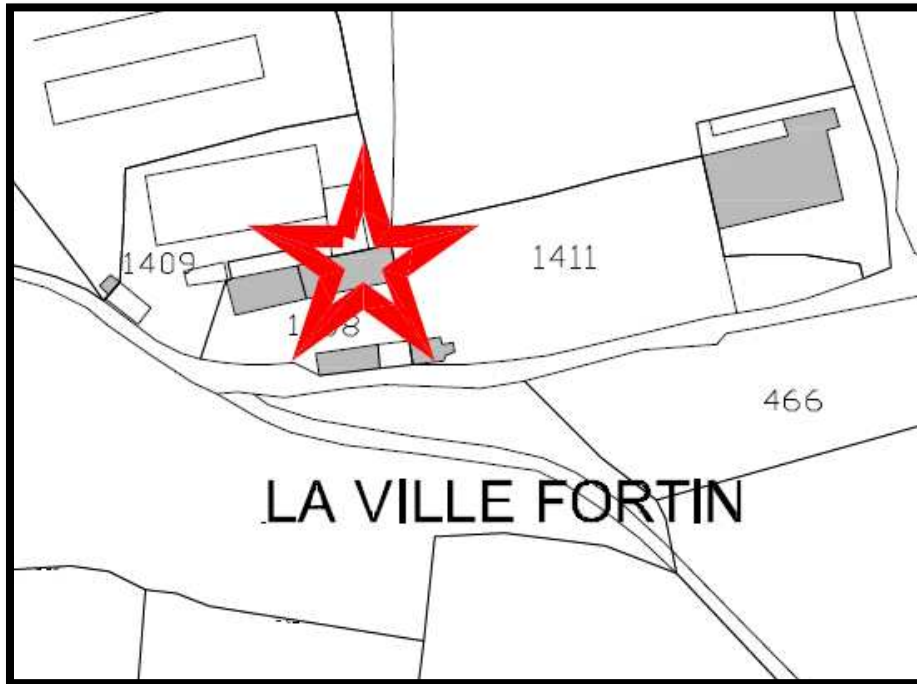
Il convient de repérer sur le zonage du PLU ces nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



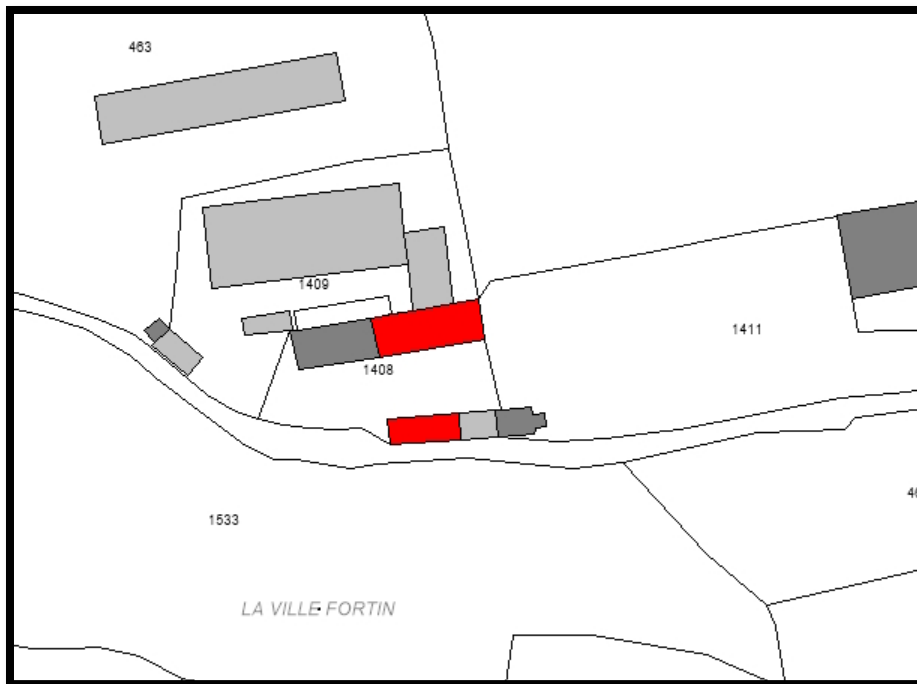
*Zonage du PLU à La Villette avant modification*



*Zonage du PLU à La Villette après modification*

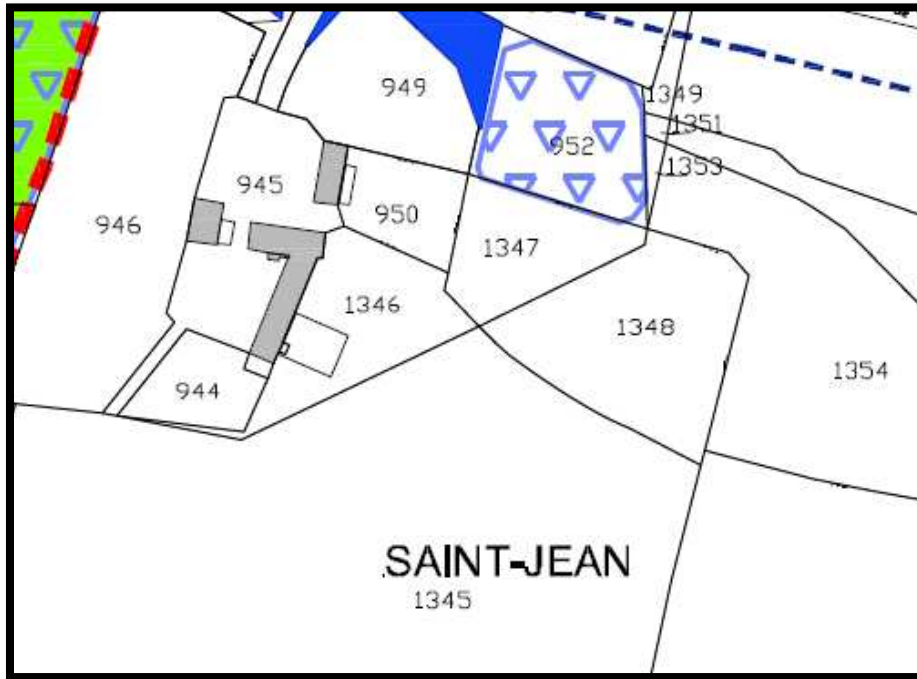


*Zonage du PLU à La Ville Fortin avant modification*

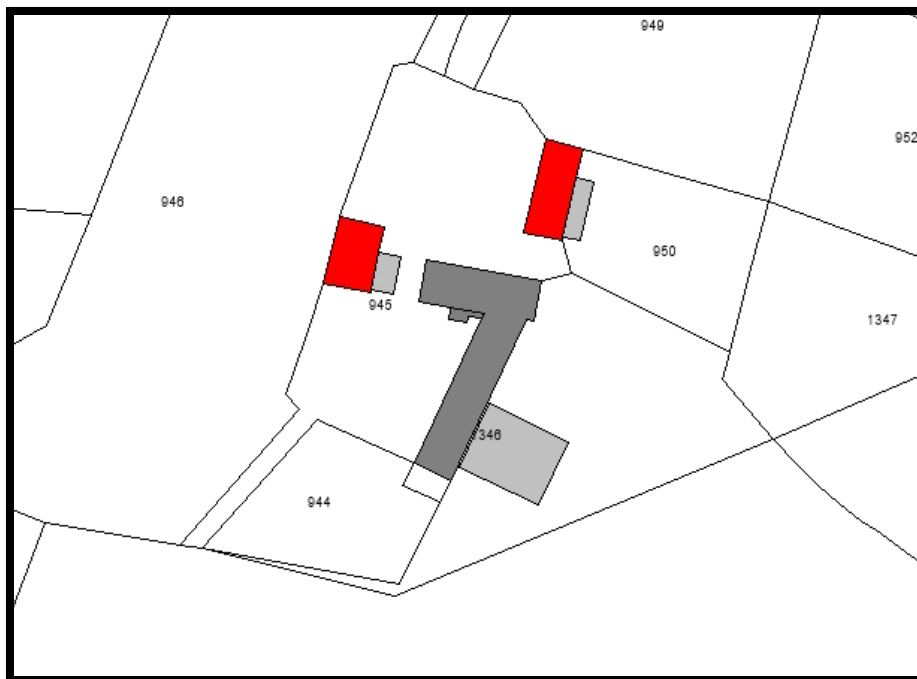


*Zonage du PLU à La Ville Fortin après modification*

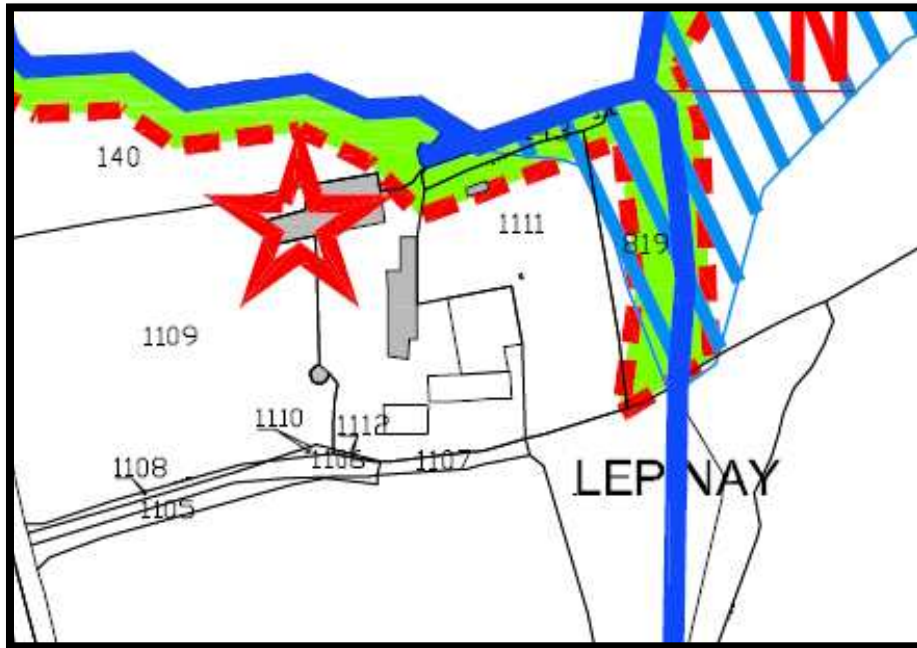




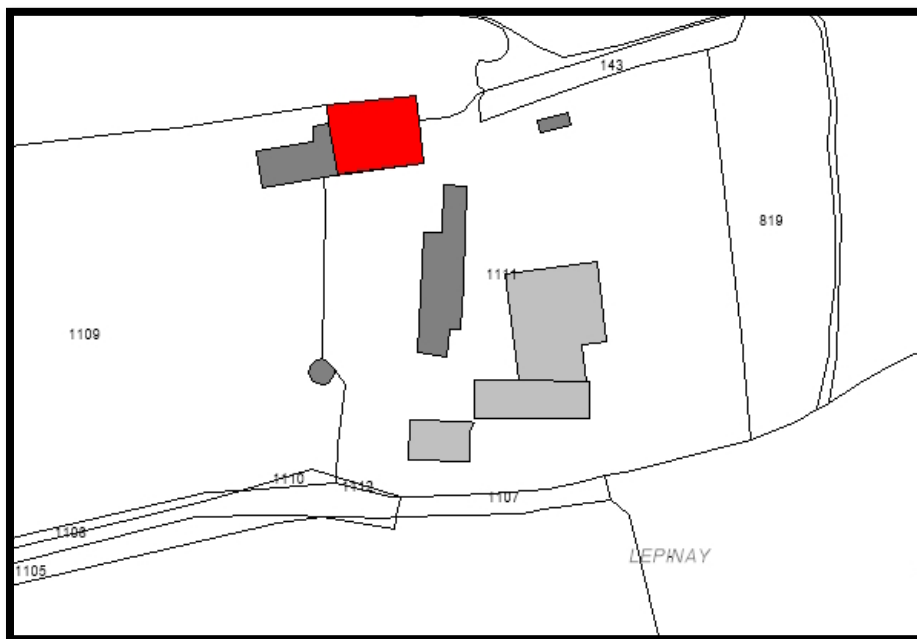
*Zonage du PLU à Saint-Jean avant modification*



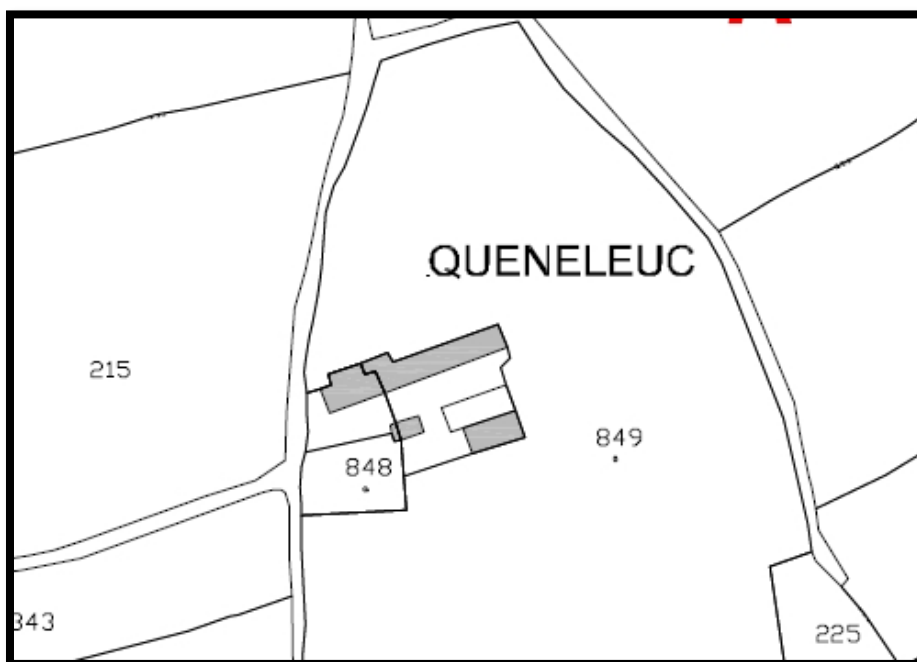
*Zonage du PLU à Saint-Jean après modification*



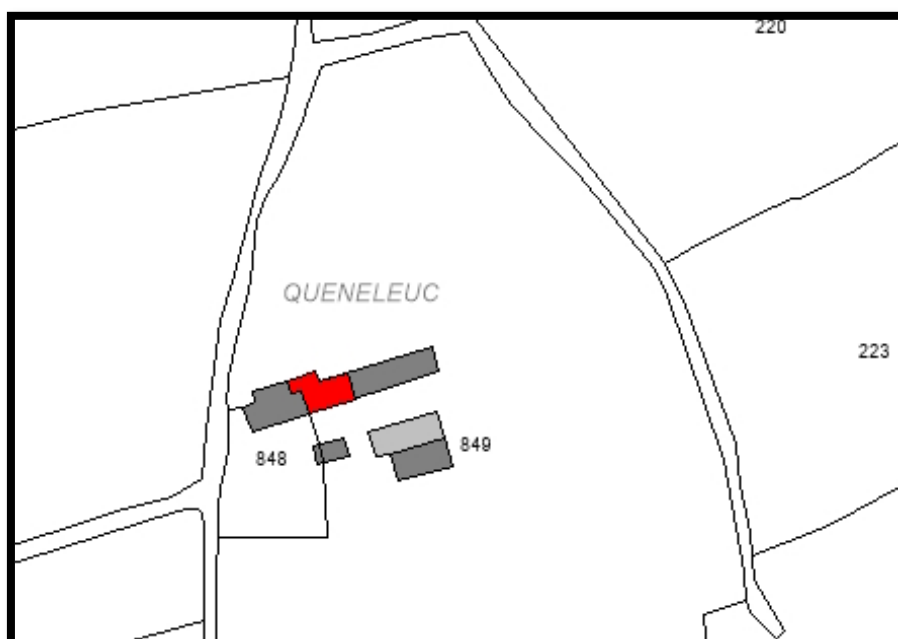
*Zonage du PLU à L'Épinay avant modification*



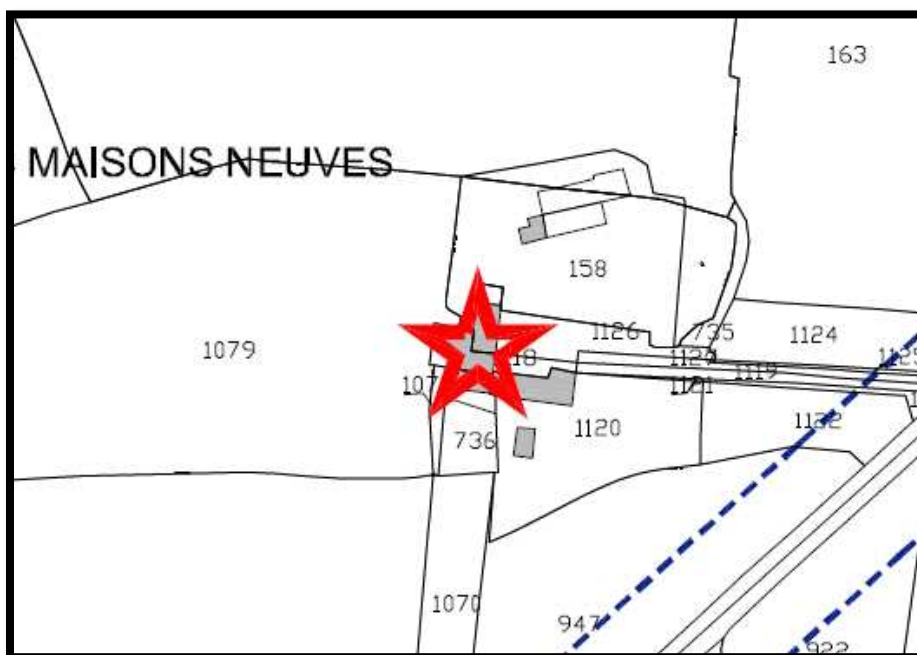
*Zonage du PLU à L'Épinay après modification*



*Zonage du PLU à Quéneleuc avant modification*



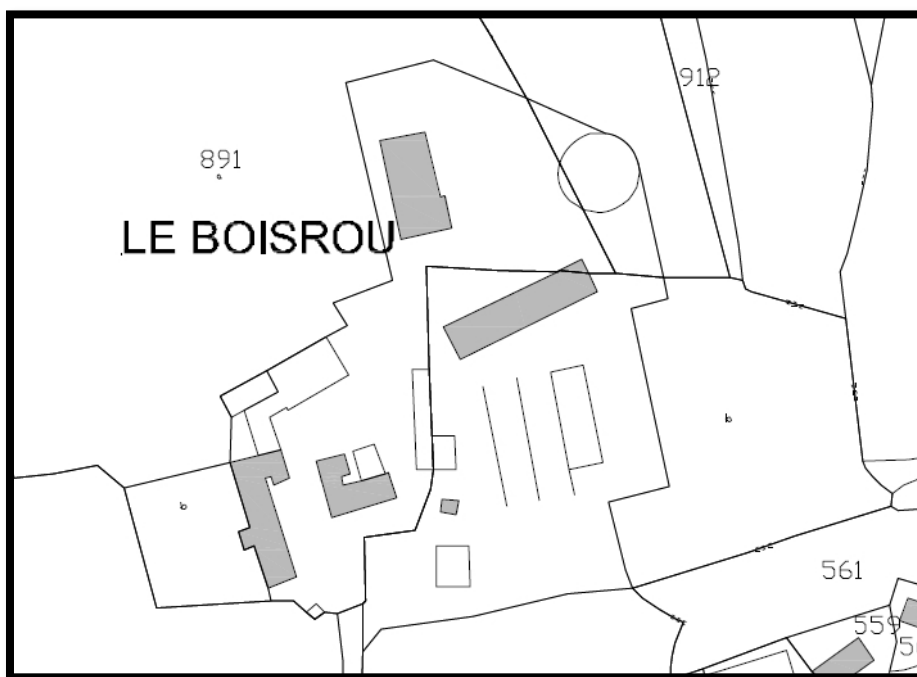
*Zonage du PLU à Quéneleuc après modification*



*Zonage du PLU aux Maisons Neuves avant modification*



*Zonage du PLU aux Maisons Neuves après modification*



*Zonage du PLU au Bois Roux avant modification*



*Zonage du PLU au Bois Roux après modification*



## 2.2. La précision des dispositions réglementaires concernant l'emprise au sol en zone agricole

### 2.2.1. Le contexte

Afin de corriger certaines règles sujettes à interprétation, il s'agit de préciser la règle concernant l'emprise au sol des extensions et des annexes en zone agricole et de modifier la définition de la notion d'annexe.

### 2.2.2. La modification du règlement littéral

Il s'agit de préciser la règle concernant l'emprise au sol des extensions et des annexes en zone agricole :

#### Avant modification

##### **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

*L'emprise au sol des extensions et des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup>.*

#### Après modification

##### **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

~~*L'emprise au sol des extensions et des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup>.*~~

*A compter de l'entrée en vigueur de ce PLU, les nouvelles extensions d'habitation sont possibles dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

*A compter de l'entrée en vigueur de ce PLU, les nouvelles annexes sont possibles dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

Il convient également de modifier la définition de l'annexe dans le glossaire du règlement :

#### Avant modification

*ANNEXES : Sont considérées comme annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage d'une construction principale, réalisées sur la même unité foncière et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Les annexes sont systématiquement non habitables. (Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers, piscines...).*

#### Après modification

~~*ANNEXES : Sont considérées comme annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage d'une construction principale, réalisées sur la même unité foncière et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Les annexes sont systématiquement non habitables. (Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers, piscines...).*~~

*ANNEXE : Une annexe est une construction accessoire détachée de la construction principale.*

## 2.3. La modification des dispositions réglementaires concernant les clôtures en zone agricole

### 2.3.1. Le contexte

Afin de limiter l'impact dans le paysage des clôtures édifiées en zone agricole, il apparaît nécessaire de réglementer leur hauteur maximale.

### 2.3.2. La modification du règlement littéral

Il s'agit de modifier la règle concernant les clôtures en zone A :

#### **Avant modification**

##### **ARTICLE A 11.5 CLOTURES**

*Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement dès l'instant où celui-ci est de qualité (clôtures anciennes d'intérêt patrimonial). Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.*

#### **Après modification**

##### **ARTICLE A 11.5 CLOTURES**

*Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement dès l'instant où celui-ci est de qualité (clôtures anciennes d'intérêt patrimonial). Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales. La hauteur maximale des clôtures édifiées sur des unités foncières comprenant une habitation est de 2 mètres.*

## 2.4. La modification des dispositions réglementaires concernant le stationnement en zone UE

### 2.4.1. Le contexte

Afin d'éviter le stationnement des véhicules sur la voie publique dans le bourg, il apparaît nécessaire d'exiger la réalisation de plus de places de stationnement.

### 2.4.2. La modification du règlement littéral

Il s'agit de modifier la règle concernant le stationnement en zone UE :

#### **Avant modification**

##### **ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera de 1 place minimum par logement. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.*

#### **Après modification**

##### **ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera de ~~1 place~~ 2 places minimum par logement. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.*

## 2.5. L'ajout et la suppression d'emplacements réservés

### 2.5.1. Le contexte

#### L'ajout d'un emplacement réservé n°7

La collectivité souhaite inscrire un emplacement réservé sur les parcelles B 786, B 1050 et B 1052 (2 052 m<sup>2</sup>), situées au nord du bourg le long de la RD 31, afin de permettre la création de stationnement pour le cimetière.



*Localisation de l'emplacement réservé n°7*

#### La suppression de trois emplacements réservés

Par ailleurs, en application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune de SAINT-MALON-SUR-MEL avait inscrit 6 emplacements réservés au PLU :

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Chemin	Commune	531 m <sup>2</sup>
2	Chemin	Commune	30 m <sup>2</sup>
3	Chemin	Commune	178 m <sup>2</sup>
4	Chemin	Commune	579 m <sup>2</sup>
5	Securisation du carrefour	Commune	379 m <sup>2</sup>
6	Voirie	Commune	825 m <sup>2</sup>
<b>Total surface</b>			<b>2522 m<sup>2</sup></b>

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement du bourg ayant été réalisé, les emplacements réservés n°1, 3 et 5 n'ont plus lieu d'être.

### 2.5.2. La modification du tableau des emplacements réservés

Il convient de modifier le tableau des emplacements réservés.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Chemin	Commune	531 m²
2	Chemin	Commune	30 m²
3	Chemin	Commune	178 m²
4	Chemin	Commune	579 m²
5	Securisation du carrefour	Commune	379 m²
6	Voirie	Commune	825 m²
		<b>Total surface</b>	<b>2522 m²</b>

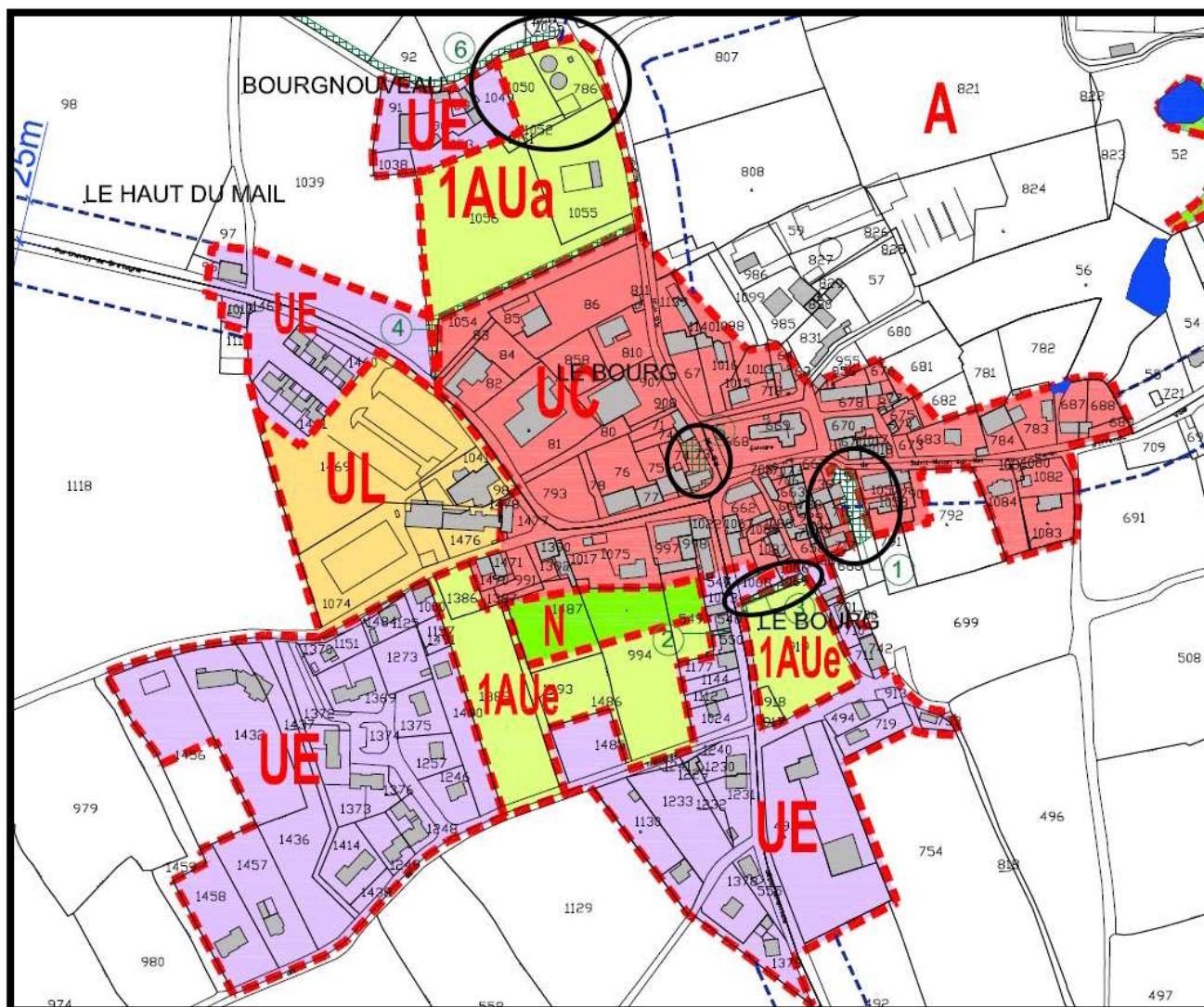
*Tableau des emplacements réservés du PLU avant modification*

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
<del>1</del>	<del>Chemin</del>	<del>Commune</del>	<del>531 m²</del>
2	Chemin	Commune	30 m²
<del>3</del>	<del>Chemin</del>	<del>Commune</del>	<del>178 m²</del>
4	Chemin	Commune	579 m²
<del>5</del>	<del>Securisation du carrefour</del>	<del>Commune</del>	<del>379 m²</del>
6	Voirie	Commune	825 m²
7	Stationnement cimetière	Commune	2 052 m²
		<b>Total surface</b>	<b>3 486 m²</b>

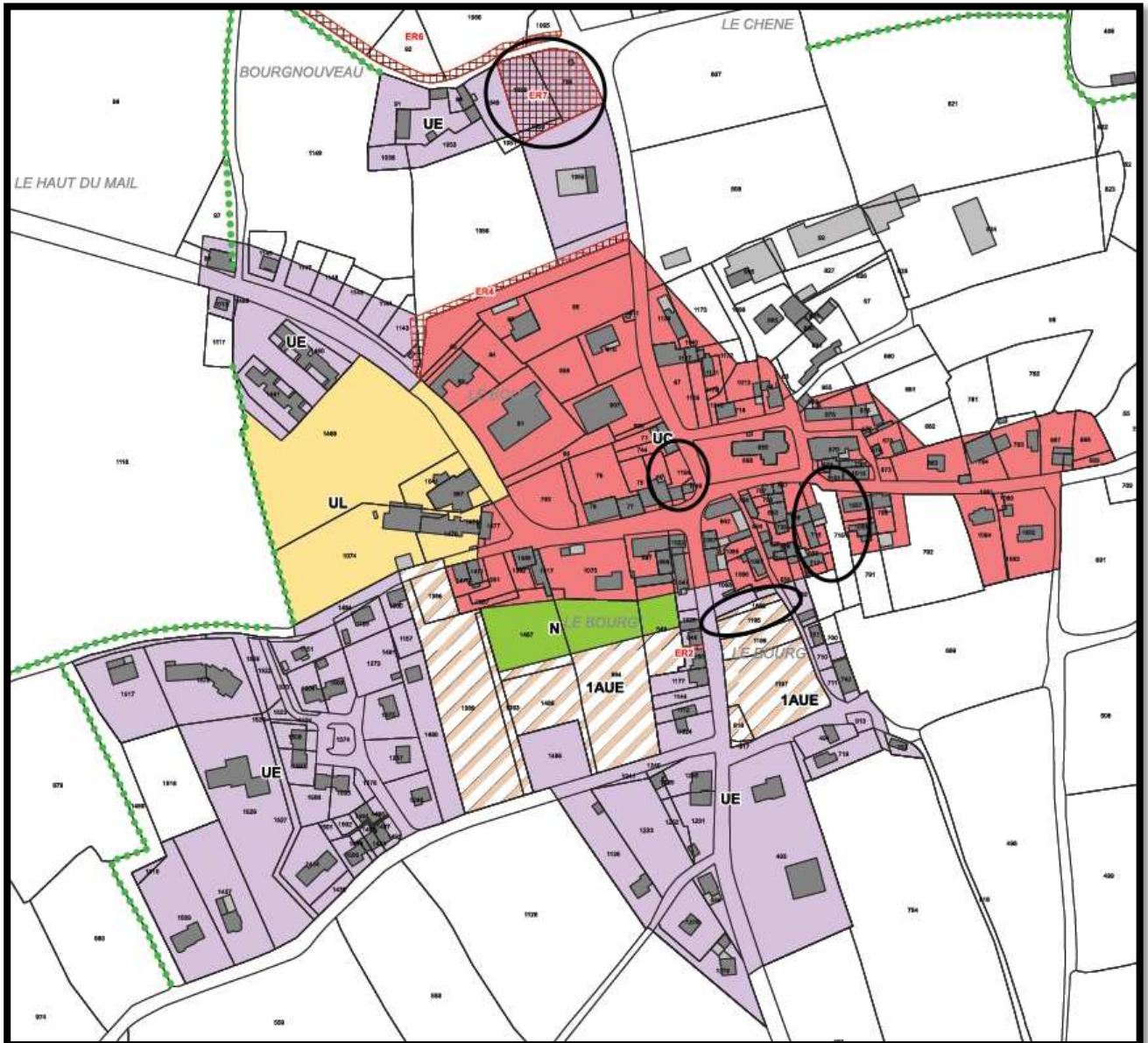
*Tableau des emplacements réservés du PLU après modification*



Il convient également de modifier le zonage du PLU.



*Zonage du PLU avant modification*



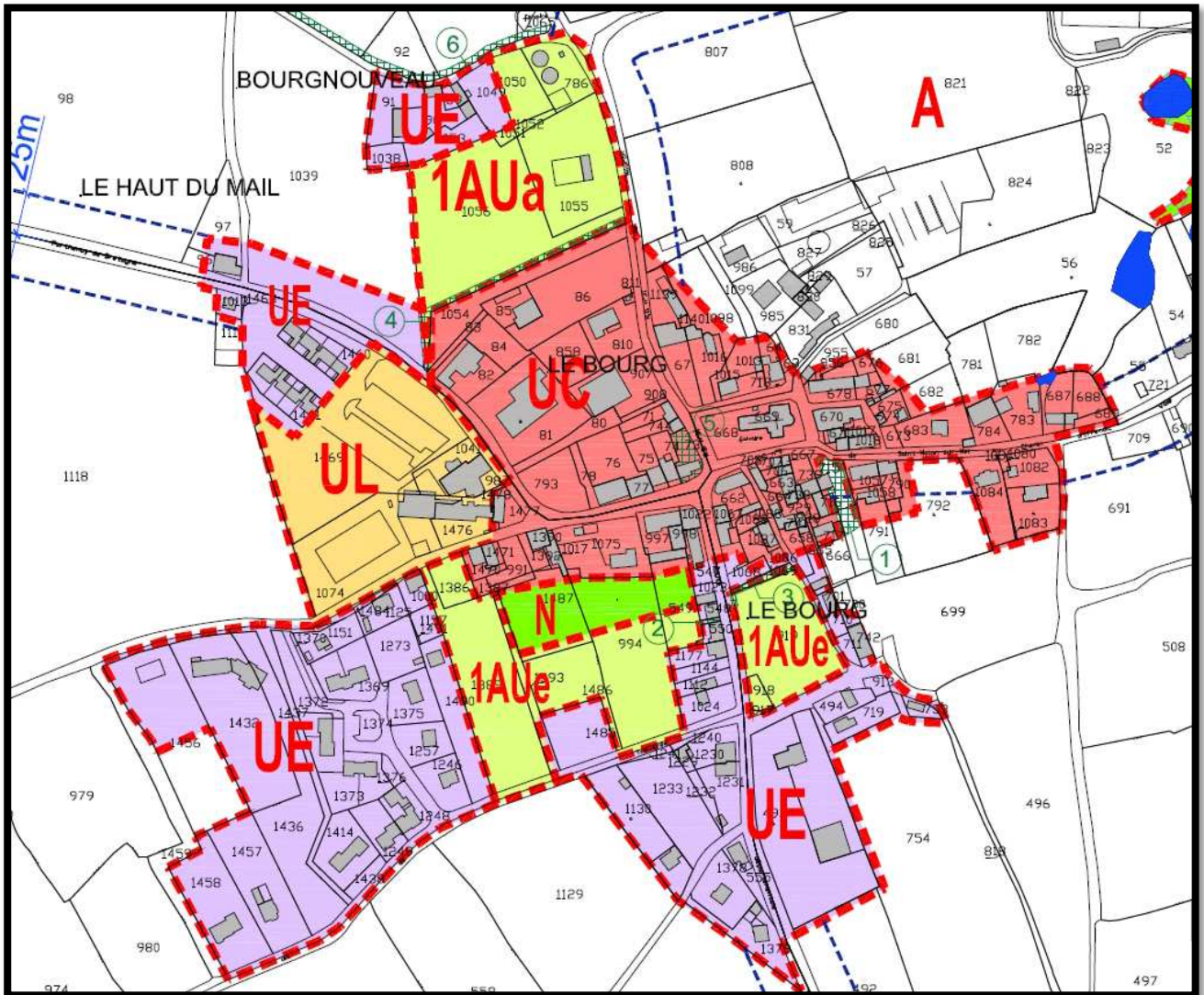
*Zonage du PLU après modification*



## 2.6. La suppression de la zone 1AUa

### 2.6.1. Le contexte

Une zone 1AUa (vocation économique), composée de 6 parcelles (B1050-B1051-B1052-B1055-B1056-B786), avait été définie dans la partie nord du bourg.



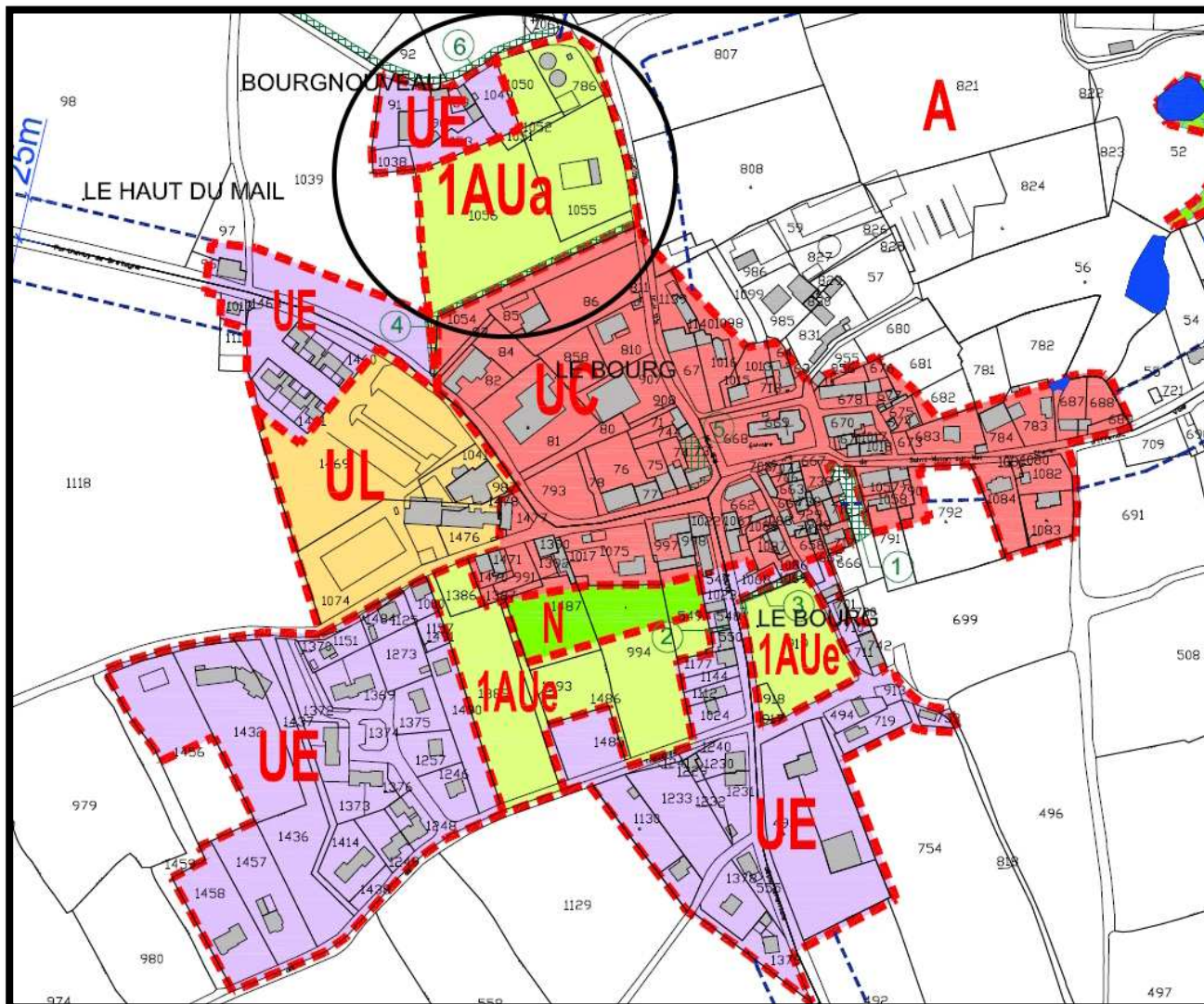
*Localisation de la zone 1AUa du PLU*

Les parcelles B1051 et B1056 appartiennent à la communauté de communes Saint-Méen Montauban, qui n'y envisage pas de projet. Il s'agit donc de reclasser ces parcelles en zone A, excepté la bande de la parcelle B1056 située au sud de la parcelle B1055.

Les parcelles B786, B1050 et B1052 intéressent la commune dans le cadre de son projet d'aménagement de cette entrée de bourg (cf. chapitre précédent 2.3). Un bâtiment vacant (plus d'activité depuis plusieurs années) existe sur la parcelle B1055. Il s'agit donc de reclasser cet ensemble de parcelles en zone UE, puisqu'il n'y a plus de projets économiques.

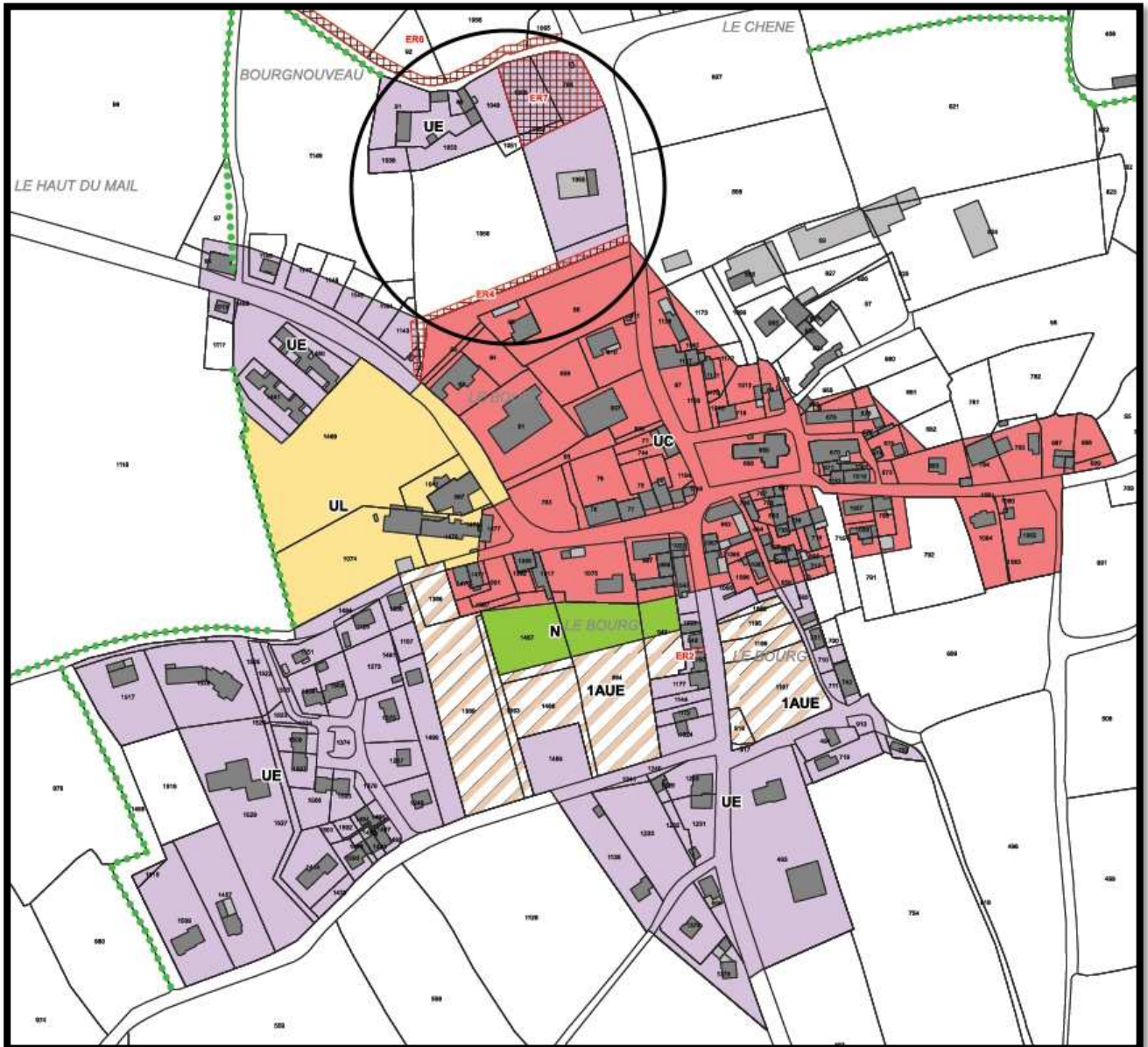
## 2.6.2. La modification du zonage

Il convient de modifier le zonage du PLU.



*Zonage du PLU avant modification*





*Zonage du PLU après modification*



## 2.7. La suppression des marges de recul le long des routes départementales

### 2.7.1. Le contexte

Le Département d'Ille-et-Vilaine, dans son règlement de voirie, conseille aux communes d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme une marge de recul de 25 mètres le long des routes de catégorie D (les moins fréquentées), hors agglomération.

Sur le document graphique du PLU, une marge de recul est matérialisée sur la voie communale en direction de Saint-Péran, à l'est du bourg. Celle-ci n'aurait pas dû l'être.

A l'inverse, la marge de recul sur la route départementale 59, à l'extrémité sud du territoire communal, en direction de Plélan-le-Grand, n'est pas matérialisée.

Les dispositions générales du règlement possèdent également un chapitre sur les marges de reculement qui rappelle la règle issue du règlement de la voirie départementale.

Afin d'harmoniser la règle, la commune souhaite supprimer cette marge de recul de 25 mètres le long des routes de catégorie D, qui n'est que conseillée par le Département.

### 2.7.2. La modification du règlement littéral

Il convient de supprimer le chapitre sur les marges de reculement dans les dispositions générales du règlement.

#### Avant modification

##### **9. MARGES DE RECOULEMENT**

*Le plan de zonage comporte des lignes en tireté imposant un recul de 25 m le long des voies routières. Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état, l'extension mesurée (30% de la surface au sol du bâti existant) des constructions existantes peuvent être autorisés dès lors que les travaux se réalisent dans le même alignement ou à l'arrière des constructions. Pour l'extension des bâtiments existants ou en retrait coté route départementale. En outre, la réalisation d'annexes est autorisée.*

#### *Marges de recul*

RD	Classement	Marge de recul à partir de l'axe de la voie hors agglomération	
		Usage habitation	Autre usage
RD31 RD59 RD71	Catégorie D	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de la voie

#### Après modification

##### **9. MARGES DE RECOULEMENT**

*Le plan de zonage comporte des lignes en tireté imposant un recul de 25 m le long des voies routières. Dans ces marges de reculement, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en*

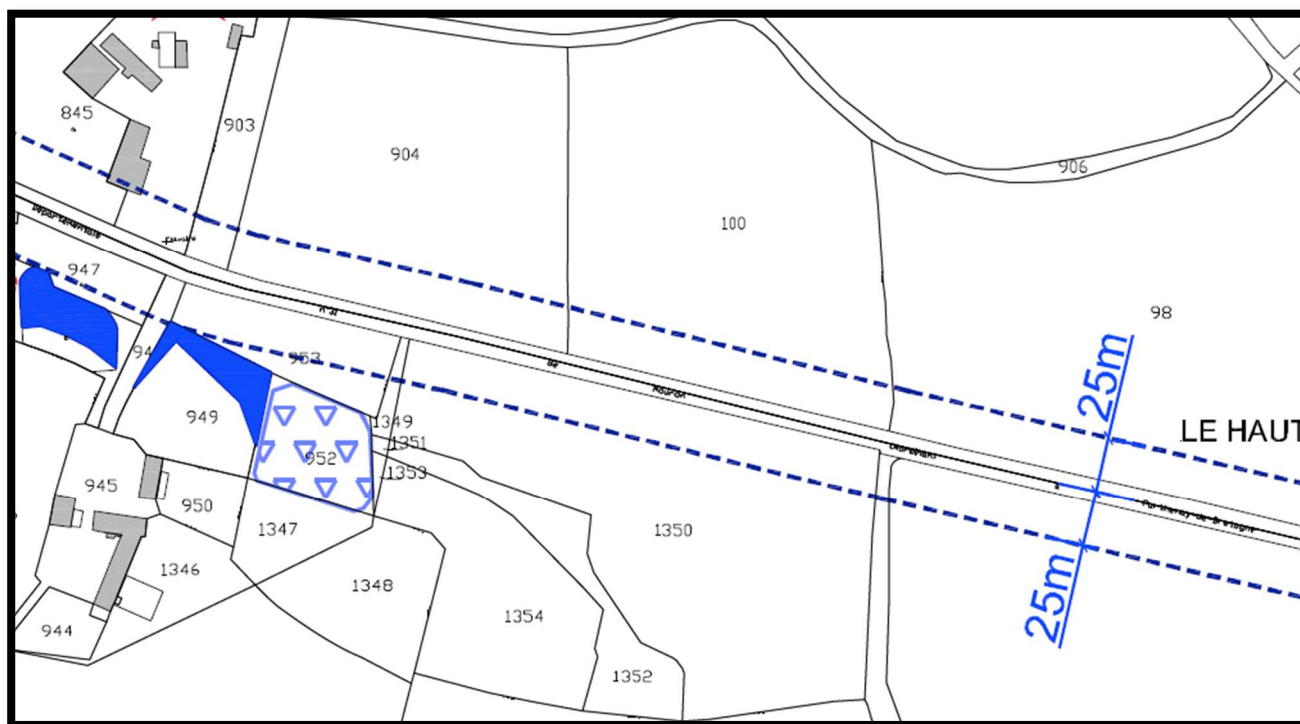
*état, l'extension mesurée (30% de la surface au sol du bâti existant) des constructions existantes peuvent être autorisés dès lors que les travaux se réalisent dans le même alignement ou à l'arrière des constructions. Pour l'extension des bâtiments existants ou en retrait coté route départementale. En outre, la réalisation d'annexes est autorisée.*

#### Marges de recul

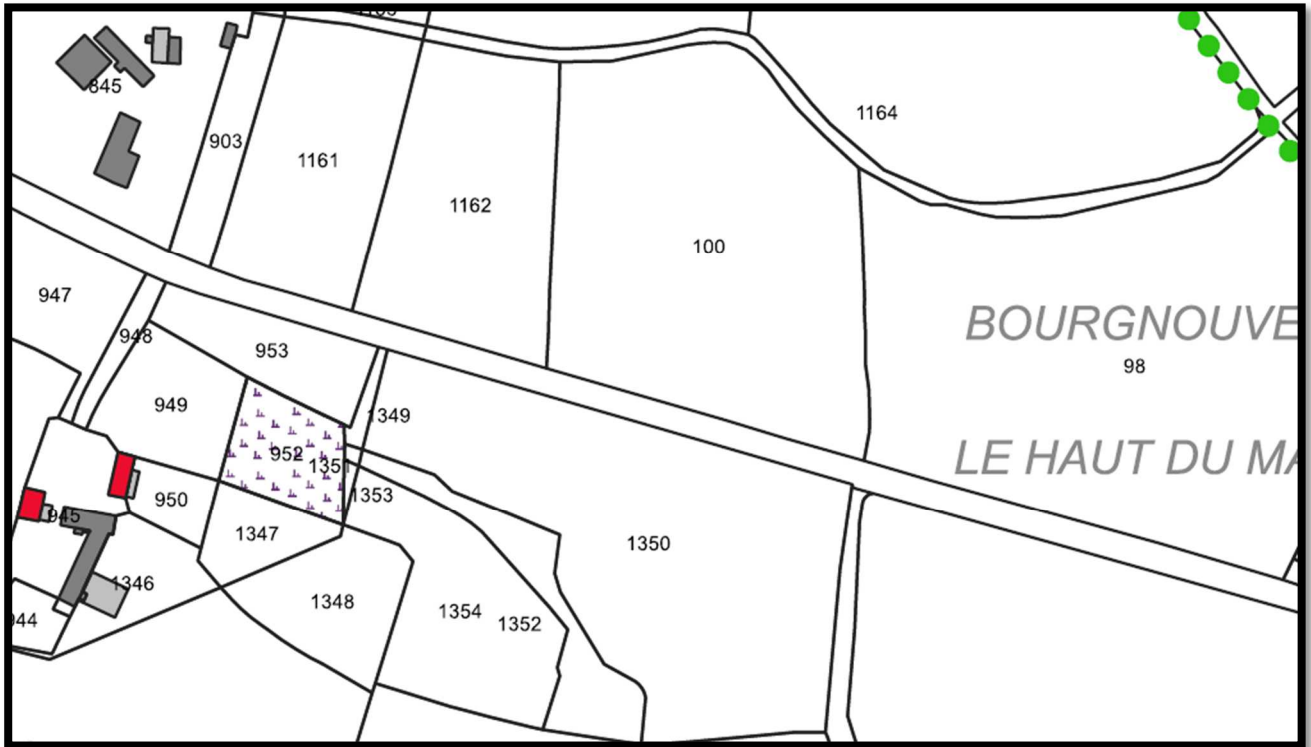
RD	Classement	Marge de recul à partir de l'axe de la voie hors agglomération	
		Usage habitation	Autre usage
RD31 RD59 RD71	Catégorie D	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de la voie	Zone non aedificandi de 25 m de part et d'autre de la voie

### 2.7.3. La modification du zonage

Il convient également de modifier le zonage du PLU.



*Extrait de zonage du PLU avant modification (à l'ouest du bourg, sur la RD 31)*



*Extrait de zonage du PLU après modification (à l'ouest du bourg, sur la RD 31)*

## 2.8. La protection de la trame verte

### 2.8.1. Le contexte

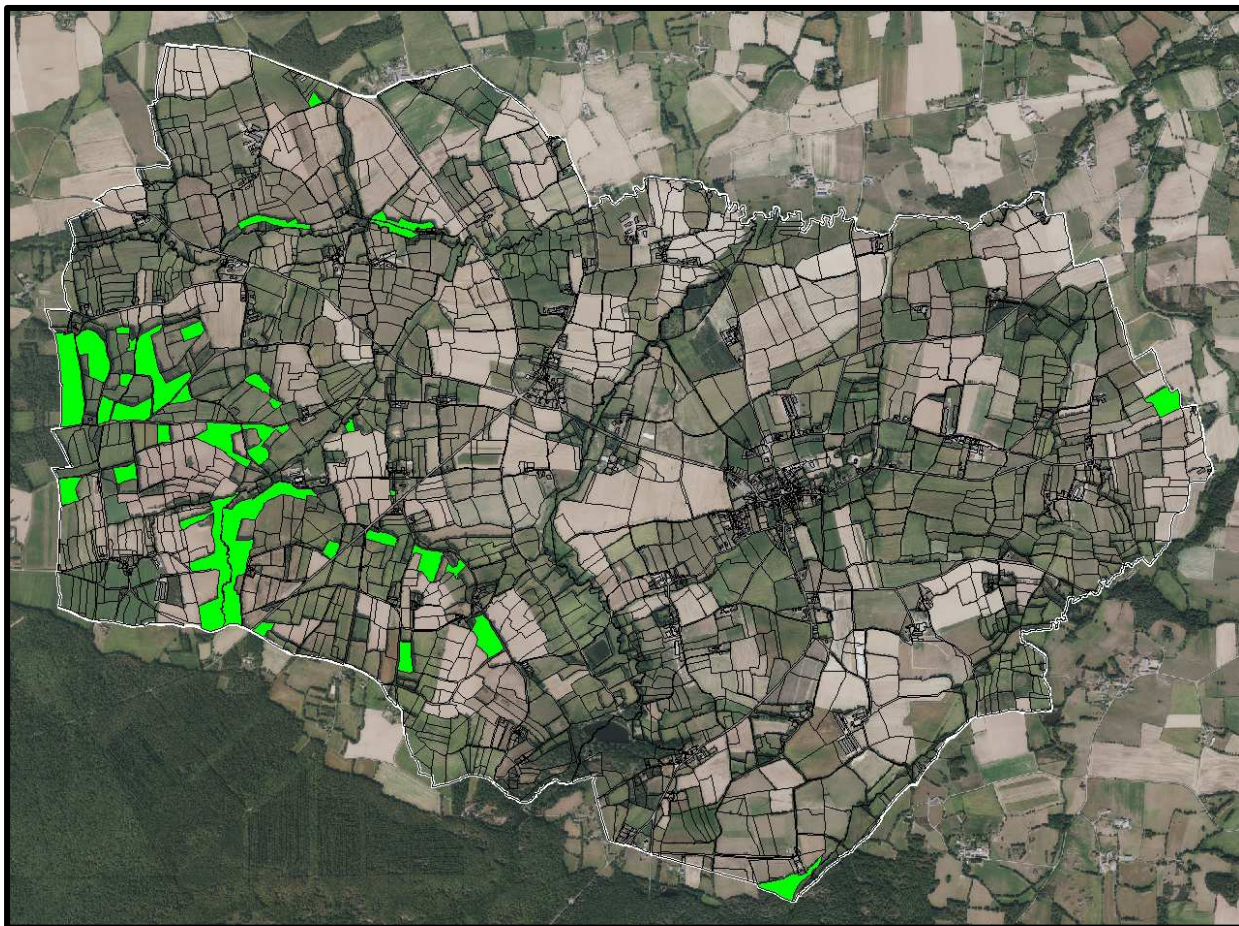
Dans les dispositions générales du règlement littéral du PLU en vigueur, il est stipulé que « *Le règlement graphique identifie des éléments de paysage de type haies, talus, alignements boisés à protéger. Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer en totalité ou partiellement un élément identifié et localisé dans le plan de zonage, devront être précédés d'une déclaration préalable. Dans l'hypothèse d'une destruction, les végétaux détruits devront faire l'objet de mesures compensatoires visant à recréer le linéaire ou la surface de boisement impacté à hauteur de 1 pour 1.* »

Or, le règlement graphique n'identifie aucun de ces éléments de la trame verte.

### 2.8.2. La modification du zonage

Il convient de modifier le zonage du PLU.

Sont repérés **52 ha** de boisements correspondant à la totalité des boisements (excepté les sapinières, les peupleraies...), protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés).



Localisation des EBC



Cette modification du PLU introduit également une protection de la trame verte au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. La trame verte concernée correspond :

- à toutes les haies bocagères situées dans la zone naturelle du PLU.
- au linéaire bocager situé en périphérie de parcelles agricoles. A noter que sur ce sujet, la commission « Bocage » de la commune de SAINT-MALON-SUR-MEL s'est réunie en 2024 et a travaillé en concertation avec les agriculteurs.

Les haies méritent d'être protégées car elles jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

Ainsi, ce sont finalement **57 km de haies** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.



*Localisation des haies protégées au titre de la Loi Paysage*

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L 151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d).

Lorsque la destruction d'un élément protégé est autorisée, elle doit être compensée à 150% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

## 2.8.3. La modification du règlement littéral

### 2.8.3.1. Le règlement des zones A et N

Il convient de modifier le règlement des zones A et N où sont localisés les espaces boisés classés.

#### Avant modification

##### **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

*Sans objet*

#### Après modification

##### **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

*Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.*

#### Avant modification

##### **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Sans objet*

#### Après modification

##### **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

*Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.*

### 2.8.3.2. Les dispositions générales du règlement

Il convient aussi de modifier les dispositions générales du règlement en ce qui concerne les éléments de paysage.

#### Avant modification

##### **3. ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME**

*Le règlement graphique identifie des éléments de paysage de type haies, talus, alignements boisés à protéger. Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer en totalité ou partiellement un élément identifié et localisé dans le plan de zonage, devront être précédés d'une déclaration préalable. Dans l'hypothèse d'une destruction, les végétaux détruits devront faire l'objet de mesures compensatoires visant à recréer le linéaire ou la surface de boisement impacté à hauteur de 1 pour 1.*

**Après modification****3. ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME**

~~Le règlement graphique identifie des éléments de paysage de type haies, talus, alignements boisés à protéger. Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer en totalité ou partiellement un élément identifié et localisé dans le plan de zonage, devront être précédés d'une déclaration préalable. Dans l'hypothèse d'une destruction, les végétaux détruits devront faire l'objet de mesures compensatoires visant à recréer le linéaire ou la surface de boisement impacté à hauteur de 1 pour 1.~~

*La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :*

- est soumise à déclaration préalable.*
- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique.*
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée à 150% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.*

### **3. Les incidences sur l'environnement**

#### **3.1. Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue**

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'environnement. Au contraire, alors que le PLU n'identifiait pas de trame verte à protéger, la présente modification du PLU classe 52 ha de boisements en espaces boisés classés et 57 km de haies en éléments de paysage à préserver.

#### **3.2. Les incidences sur le système d'assainissement collectif**

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur le système d'assainissement collectif.

#### **3.3. Les incidences sur l'activité agricole**

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur l'activité agricole. Au contraire, la présente modification du PLU supprime une zone 1AUa et en reclasse une partie en zone A.

#### **3.4. Les incidences sur la consommation d'espace**

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur la consommation d'espace. Au contraire, la présente modification du PLU supprime une zone 1AUa et en reclasse une partie en zone A.

#### **3.5. Les incidences sur les paysages**

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur les paysages.



### 3.6. La prise en compte des risques et de la sécurité

Du fait de leur nature, aucun des points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'aura d'incidence notable sur les risques et la sécurité.

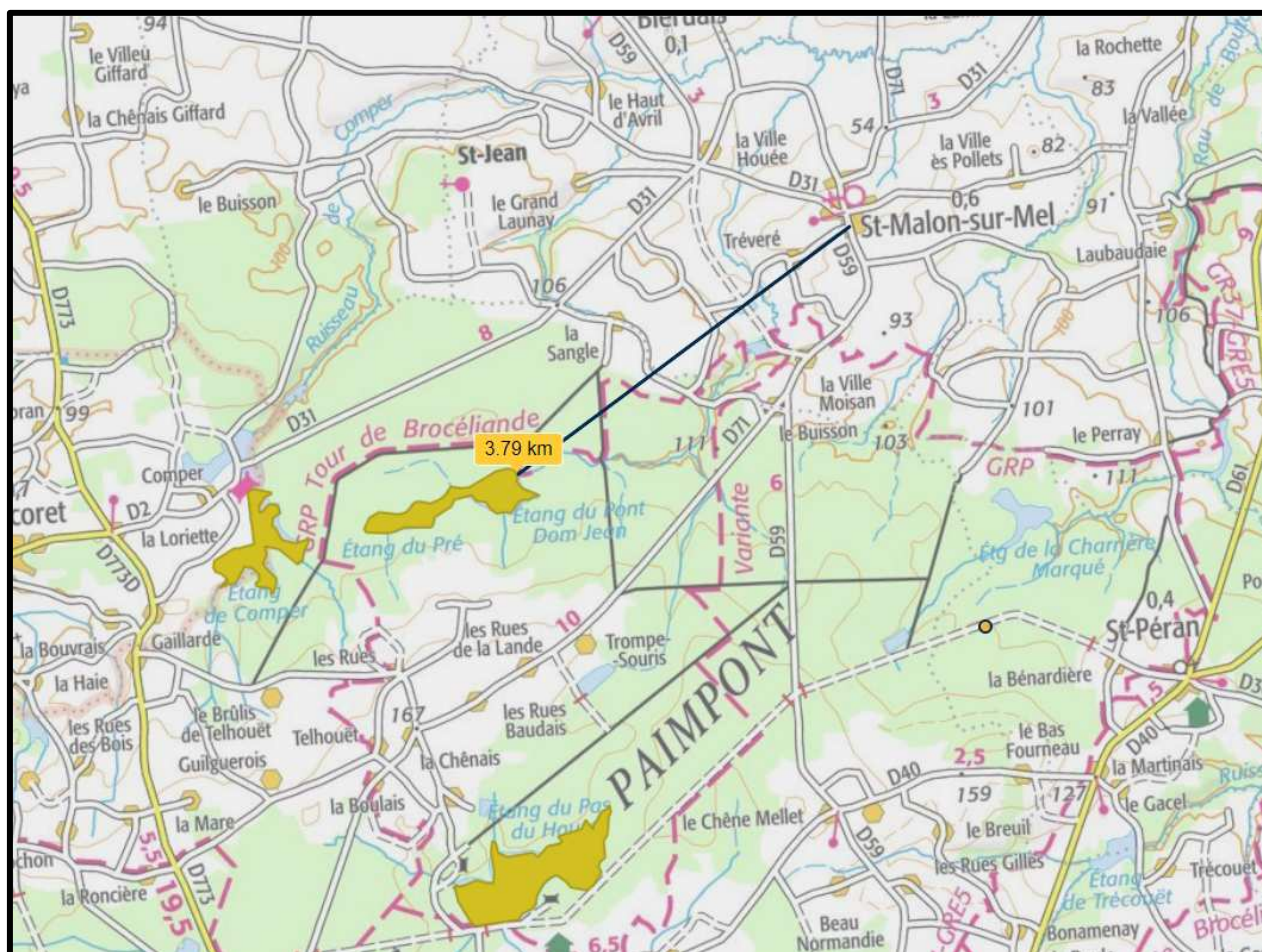
### 3.7. Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 14 sites Natura 2000 : 10 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de SAINT-MALON-SUR-MEL est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à un peu moins de 4 kilomètres de la zone urbaine de SAINT-MALON-SUR-MEL : il s'agit du site « Forêt de Paimpont » (code : FR5300005).

Cette zone s'étend sur 1 219 hectares.



**Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification n°1 du PLU de SAINT-MALON-SUR-MEL n'engendrera pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur le site Natura 2000 le plus proche.**

## 4. Les surfaces des zones

La présente modification réduit la superficie de la zone 1AUA de 1,3 ha, au profit de la superficie des zones UE (+0,6 ha) et A (+0,7 ha).

Zones Urbaines	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone UC	5,5	5,5	=
Zone UE	6,6	7,2	+0,6
Zone UL	1,4	1,4	=
<b>TOTAL ZONES U</b>	<b>13,5</b>	<b>14,1</b>	<b>+0,6</b>

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone 1AUE	1,5	1,5	=
Zone 1AUA	1,3	0,0	-1,3
<b>TOTAL ZONES AU</b>	<b>2,8</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,3</b>

Zones Agricoles	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone A	1 475,0	1 475,7	+0,7
<b>TOTAL ZONE A</b>	<b>1 475,0</b>	<b>1 475,7</b>	<b>+0,7</b>

Zones Naturelles	PLU en vigueur (en ha)	Projet de modification (en ha)	Évolution
Zone N	108,5	108,5	=
Zone NT	7,2	7,2	=
<b>TOTAL ZONES N</b>	<b>115,7</b>	<b>115,7</b>	<b>=</b>

<b>TOTAL ZONAGE</b>	<b>1 607,0</b>	<b>1 607,0</b>
---------------------	----------------	----------------

## 5. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

La présente modification reste mineure et ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

La modification ne réduit pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification ne comporte aucun risque grave de nuisance, puisqu'elle ne modifie aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification n°1 du PLU.
- ✓ Le règlement graphique (zonage) modifié.
- ✓ Le règlement littéral modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MALON-SUR-MEL

## PIECE 4.1-REGLEMENT



## MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Date d'approbation : 19 septembre 2025

# SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 23/09/2025  
Reçu en préfecture le 23/09/2025  
Publié le  
ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_01-DE

## TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
-----------------------------	---

## TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
--	---

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UC.....	9
---	---

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UE.....	14
---	----

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UL.....	19
---	----

## TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISER.....	23
---	----

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone 1AU.....	24
---	----

## TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES....	28
---	----

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N.....	29
---	----

## TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	32
--	----

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A.....	33
---	----

ANNEXES.....	38
--------------	----

Annexe 1 : Glossaire.....	38
---------------------------	----



# TITRE I

## Dispositions générales

### 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT-MALON-SUR-MEL**.

### 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

Le territoire communal, entièrement couvert par le plan local d'urbanisme, est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles (N) et agricoles (A).

- **La zone urbaine (U)** comprend :
  - La zone UC : zone de centre-bourg ancien,
  - La zone UE : zone d'extension urbaine récente,
  - La zone UL : zone d'équipements
- **La zone 1AU** est une zone destinée à être urbanisée à court terme et comprend :
  - La zone 1AUe : zone destinée à l'habitat
  - La zone 1AUa : zone destinée aux activités,
- **La zone N** est une zone naturelle de protection des milieux naturels comprenant une sous destination :
  - La zone Nt : zone naturelle destinée aux activités touristiques (STECAL)
- **La zone A** est une zone réservée à l'activité agricole.

### 3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE PATRIMOINE NATUREL A PROTÉGER AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME.

Le règlement graphique identifie des éléments de paysage de type haies, talus, alignements boisés à protéger.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable.
- pourra être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique.
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée à 150% par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

### 4. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT APRES UN SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la reconstruction s'effectue dans une zone exempt de risques.

### 5. ZONES HUMIDES :

Les zones humides du territoire doivent être préservées. Tout projet impactant une zone humide doit faire l'objet d'une procédure au titre du Code de l'Environnement. Cette procédure peut aboutir à des mesures correctives ou de compensation visant à protéger les zones humides. Un inventaire a été réalisé sur le territoire localisant les zones humides. Le plan de zonage comporte une trame spécifique associée à ces zones en vue de leur préservation.

Conformément aux dispositions du SAGE Vilaine, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides identifiées sur le plan de zonage, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel, de la

qualité et de la biodiversité. En cas d'aménagements en zone humide, ceux-ci feront l'objet d'un dossier d'instruction au titre de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

Dans les secteurs de zones humides identifiés sur le plan de zonage sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols uniquement s'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres seront ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune devront permettre un retour à l'état naturel,
  - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Dans les secteurs de zones humides identifiés sur le plan de zonage, les drainages sont interdits.

L'inventaire des zones humides, aussi développé soit-il n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces 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 application des articles L214-7 et R211-108 du code de l'environnement.

## **6. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Le règlement graphique identifie les sites et gisements archéologiques du territoire par une trame. Le Service Régional de l'Archéologie rappelle :

Je vous rappelle que la protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur ce territoire 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 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.

Egalement 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.

Je vous 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 matières 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, les 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. »

## **7. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont figurés au

règlement graphique par une trame bleue de croisillons et repérée par un numéro de référence. Les règlements graphiques donnent toutes précisions sur des réserves ainsi que la collectivité ou le service ou organisme public bénéficiaire.

## **8. COURS D'EAU**

Toute construction doit être implantée en respectant un recul minimum de 25 mètres des berges et cours d'eau. Les cours d'eau repérés sur le plan de zonage dans le rapport de présentation ne présentent pas de caractère exhaustif.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, ... les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kv).

## **9. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de «second rang».

## **10. PATRIMOINE BATI**

La réutilisation de bâtiments anciens identifiés au document graphique par une étiquette rouge devra respecter le caractère du bâtiment existant. Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...) devront être respectés.



## TITRE II

Envoyé en préfecture le 23/09/2025  
Reçu en préfecture le 23/09/2025  
Publié le  
ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_01-DE

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

***Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UC***

***Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UE***

***Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UL***

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE (à titre informatif) :

Le secteur UC est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Il a vocation à demeurer une zone urbaine de centralité et donc diversifiée. Il peut accueillir outre les habitations et leurs dépendances, les activités, services et équipements participant à la dynamique d'un bourg.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

#### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits sur la totalité de la zone UC :

- Toute occupation et utilisation du sol qui porte atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou apporte une nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage d'un quartier d'habitat.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature, d'épaves de véhicules automobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines.
- Les constructions et les installations à usage agricole ou industriel
- Les entrepôts et stockages de toutes natures
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

#### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**De manière générale, la zone UC admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Par ailleurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Toute construction sous condition d'être compatible avec l'habitat :
- Le changement de destination ou d'affectation, sous réserve qu'il n'apporte pas de nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage du bourg et qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination.
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau, d'énergies, de télécommunications).
- L'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) à condition que celles-ci soient directement liées aux besoins des entreprises.
- La requalification des rez-de-chaussée d'immeubles en commerce ou activités artisanales dans la mesure où la requalification s'inscrit en cohérence avec le bâti existant.
- Toutes nouvelles activités artisanales et de service et toutes installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone.
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure

insertion dans l'environnement. La reconstruction  
être admise qu'à condition qu'elle n  
d'une catastrophe naturelle pouvant se produire au titre des risques connus et  
identifiés sur le territoire

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **UC 3.1 ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position et du nombre des accès, de leur configuration ainsi que de la nature du trafic.

#### **UC 3.2 VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. .

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent également être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons et des cycles

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### **ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UC 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante. Le branchement sur le réseau d'eau potable doit être conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental

#### **UC 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

##### **✓ Eaux usées domestiques**

Toutes les constructions ou installations génératrices d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux usées selon la réglementation en vigueur. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

##### **✓ Eaux industrielles et assimilées**

Sont classés dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques. Conformément au Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement. Cet arrêté doit être pris par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **UC 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être réalisé de telle sorte qu'il garantisse l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant pour évacuer les pluies exceptionnelles. L'infiltration in situ des eaux

pluviales doit être favorisée afin de lutter contre les sécheresses et inondations. La mise en place d'ouvrages de régulation des débits et de stockage des eaux pluviales pour une gestion des eaux pluviales à la source est préconisée.

La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

#### **UC 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain et à la charge du pétitionnaire lorsque les conditions techniques le permettent.

#### **UC 4.5 FOURREAUX EN ATTENTE**

Dans toutes les voies nouvelles et les voies à réhabiliter, en plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, deux fourreaux en attente seront implantés ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

#### **ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti en prenant en compte les implantations générales de la rue. Elles seront implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait. Ce retrait sera autorisé ou imposé au regard de l'implantation du bâti sur les parcelles avoisinantes.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications ...).

Les règles proposées ne s'appliquent pas aux parcelles aménagées en second rideau en arrière du bâti existant.

#### **ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Les constructions peuvent également être implantées en retrait minimum de 1,90 mètre sauf implantation différente d'un bâti existant.

Pour les bâtiments annexes : la construction de bâtiments peut être autorisée sur les limites séparatives, à condition que la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 4,00 mètres au point le plus haut.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications ...).

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes en continuité du bâtiment existant, ne respectant pas les règles précitées, sont autorisées.

#### **ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_01-DE

## **ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les immeubles à construire respecteront le gabarit général des constructions existantes de façon à créer une suite homogène de constructions.

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes-corps, antennes, etc...

Quand une construction basse se trouve sur rue entre deux constructions plus hautes, elle peut être surélevée si l'immeuble existant n'est pas dénaturé par la surélévation et si la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins.

Les limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics. La hauteur des annexes isolées est limitée à 4 mètres au faitage.

## **ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **UC 11.1 GENERALITES**

Tout projet de construction et d'extension devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines...etc.)

La demande d'autorisation du droit des sols peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

### **UC 11.2 VERANDAS**

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux...)

### **UC 11.3 PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES), PARABOLES, EOLIENNES**

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, paraboles...doivent garantir une parfaite insertion avec la construction.

### **UC 11.4 TOITURES**

Les châssis de toit seront encastrés en évitant la multiplicité des ouvertures.

### **UC 11.5 CLOTURES**

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement et avoir un aspect fini. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures, sur les voies publiques devront être constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées soit d'un mur ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit seulement d'un dispositif à claire-voie.



**ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

**ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTI ONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet

**ARTICLE UC16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre une connexion au très haut débit (fibre optique). Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE (à titre informatif).

La zone UE correspond aux extensions urbaines du centre-bourg, essentiellement constituées de bâti plus récent, moins dense, s'étant développé majoritairement sous forme pavillonnaire.

Elle a pour vocation d'accueillir les habitations et leurs annexes, et peut recevoir une diversité des fonctions urbaines (commerces, bureaux, équipements publics ou privés, artisanat, services), compatibles avec l'habitat.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

#### **ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits sur la totalité de la zone UE :

- Toute occupation et utilisation du sol qui porte atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou apporte une nuisance excédant les inconvénients normaux des quartiers d'habitation et notamment toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature, d'épaves de véhicules automobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières et de mines.
- Les constructions et les installations à usage agricole ou industriel
- Les entrepôts et stockages de toute nature

#### **ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**De manière générale, la zone UE admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Toute construction sous condition d'être compatible avec l'habitat
  - le changement de destination ou d'affectation, sous réserve qu'il n'apporte pas une nuisance incompatible avec une localisation en secteur résidentiel et qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination.
  - les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications...).
  - l'implantation d'installations provisoires de chantier (y compris les hébergements du personnel) à condition que celles-ci soient directement liées aux besoins des entreprises.
  - Toutes nouvelles activités artisanales et toutes installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations
- 
- La reconstruction de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement. La reconstruction en cas de sinistre ne peut être admise qu'à condition qu'elle n'ait pas eu lieu dans le cadre

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **UE 3.1 ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position et du nombre des accès, de leur configuration ainsi que de la nature du trafic.

#### **UE 3.2 VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. .

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent également être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons et des cycles

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### **ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UE 4.1 EAU POTABLE**

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

#### **UE 4.2 EAUX USEES**

##### **✓ Eaux usées domestiques**

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux usées, selon la réglementation en vigueur. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé, sous réserve que le terrain par la nature de son sous-sol, par sa topographie et par ses dimensions soit apte à recevoir un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur. Un avis préalable du service compétent sera demandé.

##### **✓ Eaux industrielles et assimilées**

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément au Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

#### **UE 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être réalisé de telle sorte qu'il garantisse l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant pour évacuer les pluies exceptionnelles. L'infiltration in situ des eaux pluviales doit être favorisée afin de lutter contre les sécheresses et inondations. La mise en place d'ouvrages de régulation des débits et de stockage des eaux pluviales pour une gestion des eaux pluviales à la source est préconisée.

La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

#### **UE 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain et à la charge du pétitionnaire lorsque les conditions techniques le permettent.

#### **UE 4.5 FOURREAUX EN ATTENTE.**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles ou à réhabiliter, deux fourreaux en attente seront implantés ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

#### **ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'inscrire dans ce qui constitue le caractère du paysage bâti en prenant en compte les implantations générales de la rue. Elles seront implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait. Ce retrait sera autorisé ou imposé au regard de l'implantation du bâti sur les parcelles avoisinantes.

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications ...).

Les règles proposées ne s'appliquent pas aux parcelles aménagées en second rideau en arrière du bâti existant.

#### **ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Les constructions peuvent également être implantées en retrait minimum de 1,90 mètre sauf implantation différente d'un bâti existant.

Pour les bâtiments annexes : la construction de bâtiments peut être autorisée sur les limites séparatives, à condition que la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 4,00 mètres au point le plus haut

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications ...).

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension des constructions existantes en continuité du bâtiment existant, ne respectant pas les règles précitées, sont autorisées.

## **ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_01-DE

## **ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les immeubles à construire respecteront le gabarit général des constructions existantes de façon à créer une suite homogène de constructions sans dépasser la hauteur limite de 8m par rapport à l'égout.

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes. Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes-corps, antennes, etc...

Quand une construction basse se trouve sur rue entre deux constructions plus hautes, elle peut être surélevée si l'immeuble existant n'est pas dénaturé par la surélévation et si la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins.

Les limites de hauteur ne sont pas applicables aux bâtiments publics. La hauteur des annexes isolées est limitée à 3,50 mètres au faitage.

## **ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR**

### **UE 11.1 GENERALITES**

Tout projet de construction et d'extension devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines...etc.)

La demande d'autorisation du droit des sols peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

### **UE 11.2 VERANDAS**

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux...)

### **UE 11.3 PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES), PARABOLES, EOLIENNES**

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, paraboles...doivent garantir une parfaite insertion avec la construction.

### **UE 11.4 TOITURES**

Les chassis de toit seront encastrés en évitant la multiplicité des ouvertures.

### **UE 11.5 CLOTURES**

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement et avoir un aspect fini. Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures, sur les voies publiques devront être constituées soit d'un mur, soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées soit d'un mur ou d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, soit seulement d'un dispositif à claire-voie.

#### **ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT**

**Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera de 2 places minimum par logement. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.** Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

#### **ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

#### **ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet

#### **ARTICLE UE16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre une connexion au très haut débit (fibre optique). Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### CARACTERISTIQUES GENERALES (à titre informatif)

Le secteur UL est destiné aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

#### **ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les aires de camping et de caravanning ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL 2

#### **ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**De manière générale, la zone UL admet ce qui n'est pas expressément interdit à l'article précédent. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :**

- Les constructions, installations ou équipements à vocation sportive, culturelle, touristique, de loisirs et/ou d'intérêt public ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

#### **ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE**

##### **UL3.1 ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la position et du nombre des accès, de leur configuration ainsi que de la nature du trafic.

### **UL 3.2 VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. .

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent également être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons et des cycles

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

## **ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UL 4.1 EAU POTABLE**

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

### **UL 4.2 EAUX USEES**

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux usées, selon la réglementation en vigueur. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

### **UL 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être réalisé de telle sorte qu'il garantisse l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant pour évacuer les pluies exceptionnelles. L'infiltration in situ des eaux pluviales doit être favorisée afin de lutter contre les sécheresses et inondations. La mise en place d'ouvrages de régulation des débits et de stockage des eaux pluviales pour une gestion des eaux pluviales à la source est préconisée.

La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

### **UL 4.4 AUTRES RESEAUX**

Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

### **UL 4.5 FOURREAUX EN ATTENTE.**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles ou à réhabiliter, deux fourreaux en attente seront implantés ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

## **ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

**ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR****UL 11.1 GENERALITES**

Tout projet de construction et d'extension devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines...etc.)

La demande d'autorisation du droit des sols peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

**UL 11.2 PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES), PARABOLES, EOLIENNES**

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, paraboles...doivent garantir une parfaite insertion avec la construction.

**UL 11.3 CLOTURES**

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement et avoir un aspect fini.

**ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

**ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.****ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE UL 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet.

**ARTICLE UL16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre une connexion au très haut débit (fibre optique). Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.

## TITRE III

Envoyé en préfecture le 23/09/2025  
Reçu en préfecture le 23/09/2025  
Publié le  
ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_01-DE

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

*Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone 1AU*

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (à titre informatif) :

La zone 1 AU est une zone où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme. Les constructions isolées ou anarchiques sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble (pouvant se réaliser en plusieurs tranches) permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

La zone 1AU comprend deux secteurs indicés :

- Le secteur 1AUE qui correspond à une zone d'habitat
- Le secteur 1AUA qui correspond à une zone d'activités

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 1AU 2.

#### **ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sont autorisés en zone 1AUa :

- ✓ Toute opération d'aménagement unique ou une succession d'opérations au coup par coup s'appuyant sur l'orientation d'aménagement et de programmation, destinée à accueillir des activités artisanales.
- ✓ La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- ✓ Les exhaussements et affouillement de sol indispensables à l'implantation des constructions et opérations autorisées.

Sont autorisés en zone 1AUe,

- ✓ Toute opération d'aménagement unique ou une succession d'opérations au coup par coup s'appuyant sur l'orientation d'aménagement et de programmation, destinée à accueillir principalement de l'habitation.
- ✓ Les constructions seront compatibles avec l'habitat.
- ✓ La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- ✓ Les exhaussements et affouillement de sol indispensables à l'implantation des constructions et opérations autorisées.



**ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE****1AU 3.1 ACCES**

Pour être constructible, l'opération d'aménagement d'ensemble doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position et du nombre des accès, de leur configuration ainsi que de la nature du trafic.

**1AU 3.2 VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. .

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent également être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons et des cycles

**ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX****1AU 4.1 EAU POTABLE**

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

**1AU 4.2 EAUX USEES****✓ Eaux usées domestiques**

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être obligatoirement raccordées au réseau collectif d'eaux usées, selon la réglementation en vigueur. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

**✓ Eaux industrielles et assimilées**

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales. Conformément au Code de la Santé Publique, le déversement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

**1AU 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit être réalisé de telle sorte qu'il garantisse l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collecteur existant pour évacuer les pluies exceptionnelles. L'infiltration in situ des eaux pluviales doit être favorisée afin de lutter contre les sécheresses et inondations. La mise en place d'ouvrages de régulation des débits et de stockage des eaux pluviales pour une gestion des eaux pluviales à la source est préconisée.

La mise en oeuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

#### **1AU 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés. Le raccordement aux lignes ou conduites de distribution devra être réalisé en souterrain et à la charge du pétitionnaire lorsque les conditions techniques le permettent. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

#### **1AU 4.5 FOURREAUX EN ATTENTE.**

En plus des fourreaux nécessaires aux différents réseaux, dans toutes les voies nouvelles ou à réhabiliter, deux fourreaux en attente seront implantés ainsi que les branchements correspondants, jusqu'à la limite de propriété.

#### **ARTICLE 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet pour la zone 1AUA.

La zone 1AUE bénéficie des règles de l'article 6 de la zone UE.

#### **ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet pour la zone 1AUA.

La zone 1AUE bénéficie des règles de l'article 7 de la zone UE.

#### **ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La zone 1AUE bénéficie des règles de l'article 10 de la zone UE.

En zone 1AUA, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au point le plus haut de la construction (hors éléments techniques : antennes, cheminée, ventilation...)

#### **ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR**

##### **1AU.1 GENERALITES**

Tout projet d'aménagement devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie,...etc.)

La demande d'autorisation du droit des sols peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

### **1AU.2 VERANDAS**

En zone 1AUE, les verandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux...)

### **1AU.3 PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES), PARABOLES, EOLIENNES**

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, paraboles...doivent garantir une parfaite insertion avec la construction.

### **1AU.4 TOITURES**

En zone 1AUE, les chassis de toit seront encastrés en évitant la multiplicité des ouvertures.

### **1AU.5 CLOTURES**

Les clôtures présenteront une bonne intégration dans l'environnement et auront un aspect fini.

### **ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT**

En zone 1AUE, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera de 2 places minimum par logement. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

En zone 1AUA, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

### **ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet

### **ARTICLE 1AU16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible. Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre une connexion au très haut débit (fibre optique). Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE (à titre informatif) :

La zone N est une zone de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et des paysages, ainsi que par la protection vis-à-vis du risque d'inondation. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre. Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieux. De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (bancs, parcours sportifs, etc.).

Le secteur Nt est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone naturelle.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

#### **ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2.

#### **ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admis sous réserve de préserver les paysages et la qualité des milieux naturels, dans le sens d'une intégration rigoureuse dans le site et en veillant particulièrement à la qualité architecturale, aux perspectives et aux composantes paysagères et sous réserve également de ne pas compromettre l'activité agricole et forestière :

- Les chemins piétonniers, ni cimentés, ni bitumés et le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, dès lors qu'ils ne génèrent pas d'exhaussement, d'affouillement ou d'imperméabilisation du sol incompatibles avec le libre écoulement ou l'expansion des crues ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (voirie, assainissement, installations de production et de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications...).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

En zone Nt, sont admis :

- Les installations et équipements légers liés et nécessaires aux activités touristiques et de loisirs dès lors qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site ;
- Les constructions et extensions nécessaires aux activités autorisées dans la zone sous condition de l'article 9.
- Les aires de stationnement sans imperméabilisation du sol,

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE**

En secteur Nt :

Les voies et accès doivent être dimensionnés pour la circulation des autocars

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin. Cet accès devra être adapté à l'opération et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries devront être privilégiées chaque fois que possible.

### **ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **N 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

En zone Nt :

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable qui ne présente pas les caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination des constructions à desservir et/ou qui ne respecte pas les règles sanitaires..

#### **N 4.2 ASSAINISSEMENT**

En zone Nt., l'assainissement individuel est autorisé. Un avis préalable du service compétent (SPANC) sera demandé.

### **ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

### **ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Sans objet



## **ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

En zone Nt :

- L'emprise au sol d'une construction est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- L'extension au sol d'une construction est limitée à 50% de l'emprise au sol existante.

## **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En zone Nt :

- La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR**

En zone Nt :

Tout projet de construction et d'extension devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie,...etc.)

La demande d'autorisation du droit des sols peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

Le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par l'usage. Les aires de stationnement doivent être réalisées sans imperméabilisation du sol.

## **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE N15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

Sans objet

## **ARTICLE N16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique,

## TITRE V

Envoyé en préfecture le 23/09/2025  
Reçu en préfecture le 23/09/2025  
Publié le  
ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_01-DE

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

*Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A*

# CHAPITRE UNIQUE

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE (à titre informatif) :

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL..**

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A2.

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admis :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les installations et constructions destinées aux activités de diversification à condition d'être accessoires à l'activité agricole (camping à la ferme, locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité...) et localisées à plus de 100 m des bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans et relevant d'une autre exploitation si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.

L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère repéré au plan graphique, et non par construction nouvelle, et si cette dernière est située à plus de 100 m d'une exploitation agricole voisine.

- La construction d'un logement de fonction agricole, dans la limite d'un seul logement par site et sous réserve :
  - o que ce logement soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance,
  - o qu'il soit implanté à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments de l'exploitation,
  - o qu'il soit implanté à une distance supérieure à 100 m de tout bâtiment ou installation agricoles voisines dont l'implantation ou l'extension sont soumises par des conditions législatives ou réglementaires à des distances d'éloignement vis-à-vis des habitations et immeubles occupés par des tiers,
  - o que la surface de plancher n'excède pas 150 m².

- Les constructions liées à la production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, biomasse, éolien...) pouvant constituer une activité annexe aux activités agricoles, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;

- La reconstruction sur le même terrain, de constructions détruites par un sinistre, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux, sauf lorsque les besoins de

l'exploitation agricole le nécessitent et sous réserve que le sinistre n'ait pas eu lieu dans le cadre d'une catastrophe naturelle pouvant se produire au titre des risques connus et identifiés sur le territoire

- Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension ni changement de destination
- L'extension des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes, sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous condition des articles 9 et 10.
- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés sur les documents graphiques par une étoile, dès lors :
  - qu'il n'y a plus manifestement et définitivement à moins de 100 m de bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis au moins 2 ans.
  - que le changement de destination respecte les principales caractéristiques architecturales ou patrimoniales du bâtiment qui ont justifié son recensement ; que le bâtiment comporte l'essentiel des murs porteurs ; que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant
  - En outre, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

### **ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **A 3.1 ACCES**

Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil. Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagements particuliers, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

#### **A 3.2. DESSERTE EN VOIRIE :**

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et assurer la sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature du trafic

Afin de privilégier l'infiltration des eaux de pluies, des solutions alternatives aux revêtements imperméables pour tout ou partie des voiries et des aires de stationnement, devront être privilégiées chaque fois que possible.

### **ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **A 4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE.**

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable qui ne présente pas les caractéristiques suffisantes au

regard de l'importance et de la destination des constructions à desservir en respectant les règles sanitaires..

En dehors des logements de fonction, l'alimentation d'un bâti d'exploitation par un forage est autorisée sous réserve du respect des réglementations sanitaires en vigueur.

#### **A 4.2 EAUX USEES**

A l'exception des bâtiments et installations agricoles, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, si celui-ci existe, est obligatoire sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

En l'absence de toute possibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel pourra être autorisé. Un avis préalable du service compétent (SPANC) sera demandé.

#### **A 4.3 EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet. Le rejet des eaux pluviales aux fossés n'est autorisé que si les caractéristiques hydrologiques de celui-ci le permettent. En règle générale, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à assurer l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

#### **A 4.4 AUTRES RESEAUX**

Tous travaux concernant les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphonie ou de télédistribution feront l'objet en amont d'une concertation avec la commune et les services concessionnaires concernés.

Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

### **ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Sans objet**

### **ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article 2 doivent être implantées à au moins 2 mètres de la limite d'emprise des voies.

### **ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

**Pour les bâtiments d'habitation :** L'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée. Si la construction éventuellement autorisée au titre du présent chapitre, n'est pas édifiée en limite séparative, l'implantation minimale par rapport à la limite séparative ne pourra pas être inférieure à une distance de 2,00 mètres

**Pour les bâtiments agricoles :** les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 3,00 mètres.

Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 m.

## **ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes autorisées à l'article 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 m

## **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

A compter de l'entrée en vigueur de ce PLU, les nouvelles extensions d'habitation sont possibles dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

A compter de l'entrée en vigueur de ce PLU, les nouvelles annexes sont possibles dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs maximales, mesurées à partir du niveau moyen du terrain (moyenne arithmétique des altimétries des sommets du polygone délimitant le terrain) sont fixées à :

### **A 10.1 BATIMENTS D'HABITATION**

La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4 m au faîtage

### **A 10.2 BATIMENTS AGRICOLES**

Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Des hauteurs supérieures ou inférieures à celles fixées ci-dessous pourront être imposées, en vue d'assurer la cohérence volumétrique avec les constructions voisines déjà existantes.

Au dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, gardes-corps, antennes, etc...

## **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

### **A11.1 GENERALITES**

Tout projet de construction et d'extension devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie...etc.)

La demande d'autorisation du droit des sols peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **A11.2 VERANDAS**

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux...)

### **A11.3 PANNEAUX SOLAIRES (THERMIQUES ET PHOTOVOLTAIQUES), PARABOLES, EOLIENNES**

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, paraboles doivent garantir une parfaite insertion avec la construction



#### **A11.4 TOITURES**

Les chassis de toit seront encastrés en évitant la multiplicité des ouvertures.

#### **A11.5 CLOTURES**

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement dès l'instant où celui-ci est de qualité (clôtures anciennes d'intérêt patrimonial). Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales. La hauteur maximale des clôtures édifiées sur des unités foncières comprenant une habitation est de 2 mètres.

#### **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées. Le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par l'usage. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

#### **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

#### **ARTICLE A.14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE A.15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE.**

Sans objet

#### **ARTICLE A.16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE.**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions

## GLOSSAIRE

**ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la voie publique ou privée par rapport aux parcelles qui la jouxte.

**ALIGNEMENT DE FAIT** : Il s'agit d'un alignement qui s'observe naturellement sur le terrain.

**ANNEXE** : Une annexe est une construction accessoire détachée de la construction principale.

**CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : art 129-3 du code de l'urbanisme : Habitation-hébergement hôtelier –bureaux-commerce-artisanat-industrie-entrepôt-exploitation forestière-installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

**CONSTRUCTION** : Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme. Les constructions de second rang, sont des constructions édifiées à l'arrière d'une construction principale donnant sur la voie publique. Dès lors que la règle de l'implantation sur rue est respectée, les prescriptions régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne font pas obstacle à ce que d'autres constructions soient édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle, suivant les règles applicables aux bandes de constructibilité.

**EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (C. Urb., art. R. 420-1).

**EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces ouverts au public, qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

**ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL** : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, production d'énergie renouvelable ainsi que les services publics administratifs divers

**ESPACE LIBRE** : L'espace libre correspond à la surface du terrain non utilisée par les constructions (emprise bâtie), par les aires de stationnement de surface, ni par les rampes d'accès au parking.

**ESPACE NON CONSTRUIT** : L'espace non construit correspond à la différence entre la surface du terrain et la surface de l'emprise au sol des constructions.

**EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement d'une construction.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

**LIMITES SÉPARATIVES :** Les limites séparatives d'un terrain sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique. Limites latérales : limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie, ou d'une emprise publique.

**RETRAIT :** Sauf dispositions contraires précisées par zone, la notion de retrait des façades des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 6 ; 7 et 8 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade. Cependant, les balcons, oriel et bow-windows peuvent être en limite séparative ou en recul de 2 m par rapport à la limite. Par ailleurs, les éléments en saillie de la façade doivent respecter les dispositions du règlement de la voirie (circulation piéton, voitures, ...).

**STATIONNEMENT :** Pour la transformation d'une aire de stationnement en un nombre de places, il sera considéré qu'une place de stationnement et les surfaces de circulation afférentes représentent 25 mètres carrés (m²).

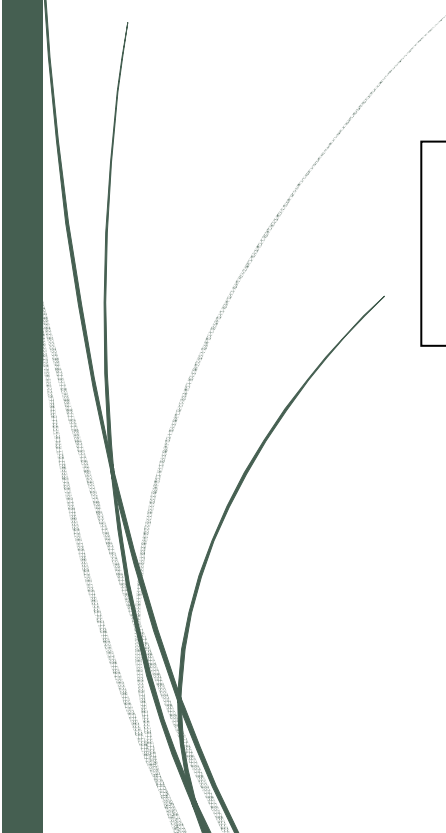
**UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :** Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul des droits à construire, les parties grevées par un espace boisé.

**VOIE :** La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et qui doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules.

**VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE :** Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, etc. Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 123-2 c ou L. 123-3 du code de l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

**VOLUME PRINCIPAL / VOLUME SECONDAIRE :** Le plan du volume principal sera franchement rectangulaire. Le volume est plus haut, plus long que les volumes secondaires, il comporte obligatoirement une toiture à 2 pans. Les volumes secondaires sont greffés au volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de celui-ci soit orthogonalement aux façades. De base franchement rectangulaire également, ils sont plus bas. Ces volumes secondaires peuvent comporter des toitures à 3, 2, 1 pans ou toit terrasse de préférence végétalisé.

# Rapport suite à l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de St Malon sur Mel



Enquête du 3 juin 2025 au 3 juillet 2025

Dossier E25000085/35

# Table des matières

<b>Table des matières.....</b>	<b>2</b>
<b>I- Présentation du dossier .....</b>	<b>4</b>
I-1. Objet de l'enquête .....	4
I-3. Composition du dossier d'enquête.....	5
<b>II- Le dossier soumis à enquête.....</b>	<b>6</b>
II-1. Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination .....	6
II-2. Précision sur des dispositions réglementaires.....	9
<b>III- Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>13</b>
III-1. Désignation .....	13
III-3. Organisation de l'enquête .....	13
III-4. Information du public .....	13
III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.....	15
III-5.1. Les conditions d'accueil du public.....	15
III-5.2. Les moyens mis à la disposition, déroulement des permanences .....	15
III-5.3. Formalités de fin d'enquête.....	15
<b>IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire .....</b>	<b>16</b>
IV-1. Observations portées au registre d'enquête et demande du commissaire enquêteur .....	16
IV-2. Réponse du pétitionnaire .....	19
<b>REPONSES AUX OBSERVATIONS.....</b>	<b>19</b>
<b>Annexes .....</b>	<b>22</b>
Observations du public.....	22

Dans ce rapport, nous présenterons le projet d'après le dossier d'enquête, le déroulement de l'enquête, la reconnaissance sur le terrain, et le recueil des observations.

Envoyé en préfecture le 23/09/2025  
Reçu en préfecture le 23/09/2025  
Publié le  
ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_01-DE

## I- Présentation du dossier

---

### I-1. Objet de l'enquête

La commune de SAINT-MALON-SUR-MEL est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 janvier 2019, ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 12 juin 2020.

Le conseil municipal, dans sa délibération en date du 14 décembre 2023, a décidé de prescrire la modification n°1 du PLU de SAINT-MALON-SUR-MEL.



### I-3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les éléments suivants :

Désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.

Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique.

Avis d'enquête publique.

Avis de parution dans la presse.

#### **Pièces du dossier**

1- Rapport de présentation

2- Zonage du territoire, 1/5000ème

3 –Les réponses des PPA.

Le dossier comprend également :

Des délibérations du Conseil municipal.

Le registre papier.

## II- Le dossier soumis à enquête

### II-1. Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU de SAINT-MALON-SUR-MEL avait identifié plusieurs constructions, situées en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

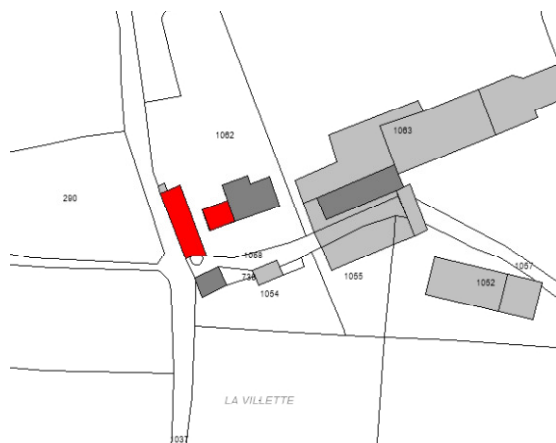
Ces constructions sont repérées au zonage du PLU par une étoile rouge, comme sur l'exemple suivant :



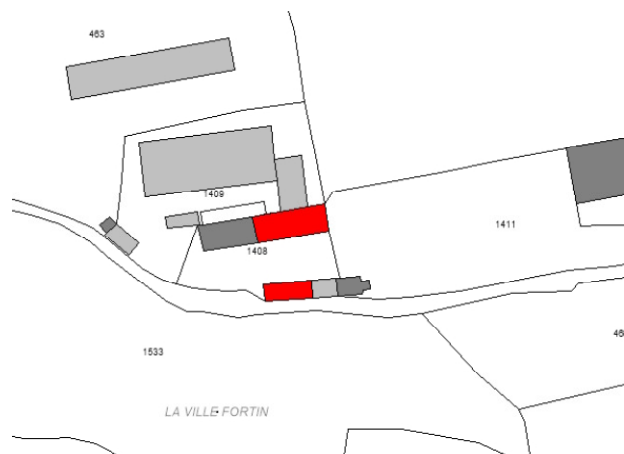
Pour une meilleure précision, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne seront plus repérés par une étoile rouge mais un aplat de couleur rouge.

Cette modification ajoute 10 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, situés dans les lieux-dits suivants :

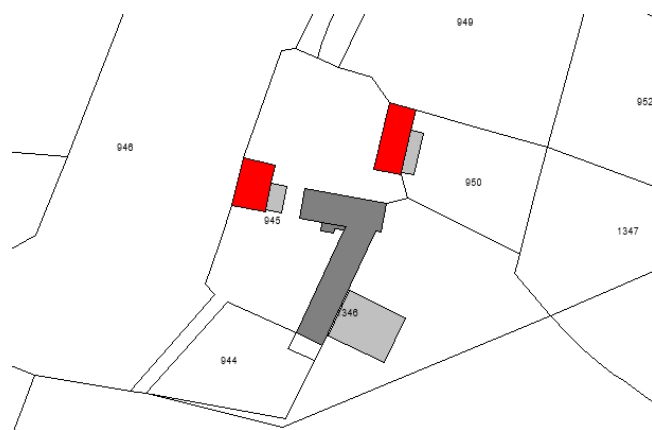
- La Villette (2 nouveaux bâtiments).



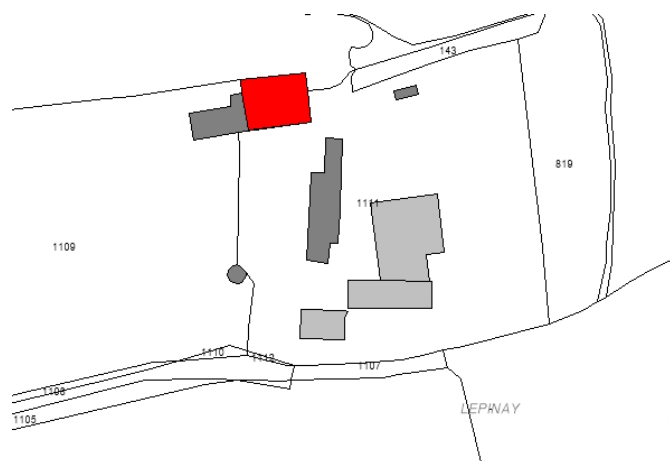
- La Ville Fortin (1 nouveau bâtiment).



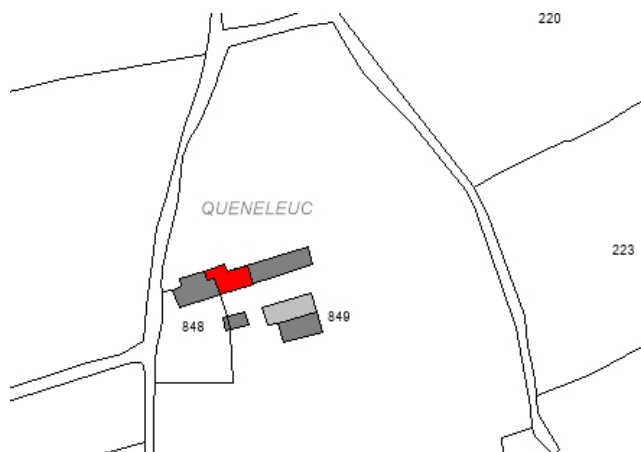
- Saint-Jean (2 nouveaux bâtiments).



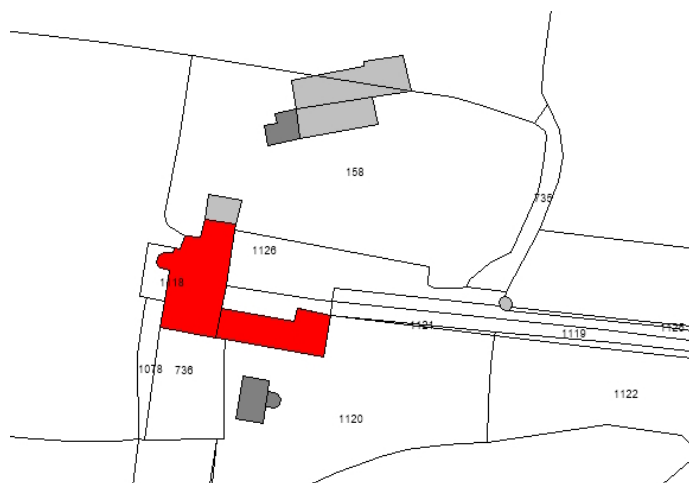
- L'Épinay (1 nouveau bâtiment).



- Quéneleuc (1 nouveau bâtiment).



- Les Maisons Neuves (1 nouveau bâtiment).



- Le Bois Roux (2 nouveaux bâtiments).



## II-2. Précision sur des dispositions réglementaires

---

### Modification du règlement littéral

2-1 Afin de corriger certaines règles sujettes à interprétation, Il s'agit de préciser la règle concernant l'emprise au sol des extensions et des annexes en zone agricole :

#### **Avant modification**

##### ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions et des annexes est limitée à 60 m<sup>2</sup>.

#### **Après modification**

##### ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

A compter de l'entrée en vigueur de ce PLU, les nouvelles extensions d'habitation sont possibles dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

A compter de l'entrée en vigueur de ce PLU, les nouvelles annexes sont possibles dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

2-2 Autres modifications du règlement permettant une meilleure lecture : modifier la définition de l'annexe dans le glossaire du règlement.

#### **Avant modification**

ANNEXES : Sont considérées comme annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage d'une construction principale, réalisées sur la même unité foncière et pouvant être implantées à l'écart de cette dernière. Les annexes sont systématiquement non habitables. (Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers, piscines...).

#### **Après modification**

ANNEXE : Une annexe est une construction accessoire détachée de la construction principale.

### **Avant modification**

#### **ARTICLE A 11.5 CLOTURES**

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité avec leur environnement dès l'instant où celui-ci est de qualité (clôtures anciennes d'intérêt patrimonial). Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures de manière générale devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.

### **Après modification**

La hauteur maximale des clôtures édifiées sur des unités foncières comprenant une habitation est de 2 mètres.

## **2.4. La modification des dispositions réglementaires concernant le stationnement en zone UE**

### **Avant modification**

#### **ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera de 1 place minimum par logement. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

### **Après modification**

Il sera de 2 places minimum par

Logement. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet. Dans la mesure du possible, les aires de stationnement et voiries seront réalisées au moyen de matériaux perméables et assureront l'infiltration des eaux pluviales.

## 2.5. L'ajout et la suppression d'emplacements réservés

### L'ajout d'un emplacement réservé n°7

La collectivité souhaite inscrire un emplacement réservé sur les parcelles B 786, B 1050 et B 1052 (2 052 m<sup>2</sup>), situées au nord du bourg le long de la RD 31, afin de permettre la création de stationnement pour le cimetière.



L'aménagement du bourg ayant été réalisé, les emplacements réservés n°1, 3 et 5 n'ont plus lieu d'être.

Tableau des emplacements réservés du PLU après modification :

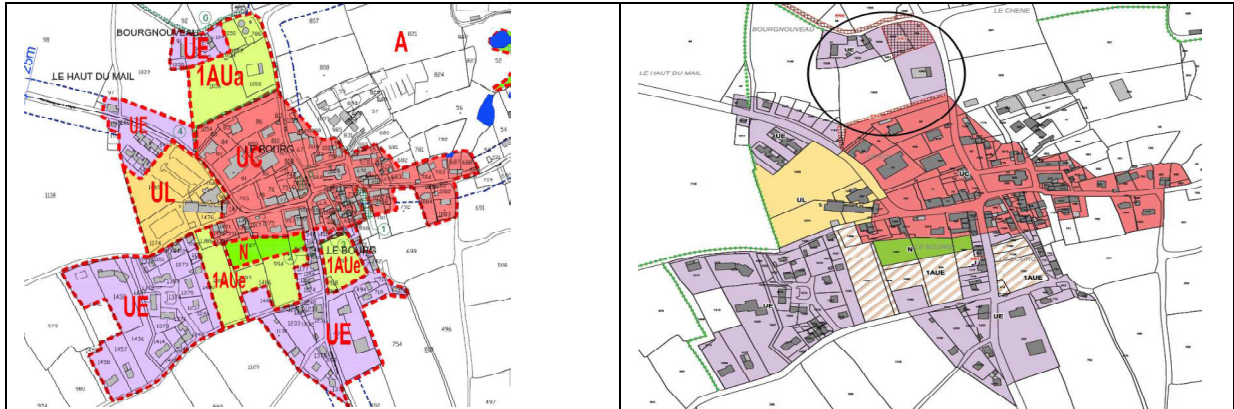
N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
<del>1</del>	<del>Chemin</del>	<del>Commune</del>	<del>531 m<sup>2</sup></del>
2	Chemin	Commune	30 m <sup>2</sup>
<del>3</del>	<del>Chemin</del>	<del>Commune</del>	<del>178 m<sup>2</sup></del>
4	Chemin	Commune	579 m <sup>2</sup>
<del>5</del>	<del>Securisation du carrefour</del>	<del>Commune</del>	<del>379 m<sup>2</sup></del>
6	Voirie	Commune	825 m <sup>2</sup>
7	Stationnement cimetière	Commune	2 052 m <sup>2</sup>
<b>Total surface</b>			<b>3 486 m<sup>2</sup></b>



## 2.5. La suppression de la zone 1AUa

Une zone 1AUa (vocation économique), composée de 6 parcelles (B1050-B1051-B1052-B1055-B1056-B786), avait été définie dans la partie nord du bourg.

Les parcelles B1051 et B1056 appartiennent à la communauté de communes Saint-Méen Montauban, qui n'y envisage pas de projet. Il s'agit donc de reclasser ces parcelles en zone A. Un bâtiment vacant (plus d'activité depuis plusieurs années) existe sur la parcelle B1055. Il s'agit donc de reclasser cet ensemble de parcelles en zone UE, puisqu'il n'y a plus de projets économiques.



## 2.6. La suppression des marges de recul le long des routes départementales

Le Département d'Ille-et-Vilaine, dans son règlement de voirie, conseille aux communes d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme une marge de recul de 25 mètres le long des routes de catégorie D (les moins fréquentées), hors agglomération.

La marge de recul sur la route départementale 59, à l'extrémité sud du territoire communal, en direction de Plélan-le-Grand, n'est pas matérialisée.

Afin d'harmoniser la règle, la commune souhaite supprimer cette marge de recul de 25 mètres le long des routes de catégorie D, qui n'est que conseillée par le Département.

## 2.7. La protection de la trame verte

Le règlement graphique n'identifie aucun de ces éléments de la trame verte.

Sont repérés **52 ha de boisements** correspondant à la totalité des boisements (excepté les sapinières, les peupleraies...), protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés).

**57 km de haies** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.

## III- Déroulement de l'enquête

### III-1. Désignation

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 28 avril 2025, a désigné Michel Quéré pour l'enquête de modification du PLU de St Malon sur Mel.

### III-3. Organisation de l'enquête

Le registre et le dossier ont été mis à disposition à la mairie de La Chapelle du Lou du Lac. Le registre a été ouvert et paraphé par le commissaire enquêteur, le dossier a été visé.

Un calendrier des permanences a été fixé. Trois permanences ont été retenues afin de permettre à chacun de venir rencontrer le commissaire enquêteur.

Elles ont été tenues comme suit :

#### PERMANENCES

St Malon sur Mel	Mairie	3 juin 2025 de 8h30 à 12h
St Malon sur Mel	Mairie	14 juin 2025 de 9h à 12h
St Malon sur Mel	Mairie	3 juillet 202 de 8h30 à 12h

A la fin de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

### III-4. Information du public

Ces informations relatives à l'enquête ont été portées à la connaissance du public, par l'affichage de l'avis d'enquête publique dans la mairie concernée.

L'insertion de ces informations a été réalisée plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, par les soins de la mairie, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Avant la date d'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a pris possession d'un exemplaire du dossier d'enquête suffisamment tôt avant le début de l'enquête afin de pouvoir prendre connaissance du projet dans de bonnes conditions.

L'enquête s'est déroulée sans incident et le public a pu être accueilli dans des conditions satisfaisantes lors de toutes les permanences.

L'affichage qui a été mis en place dans la mairie est conforme à la réglementation.

Le commissaire enquêteur a insisté sur l'importance d'un bon affichage afin que toute la population puisse être correctement informée du déroulement de cette enquête publique.

La publicité de l'enquête a été faite en conformité avec la réglementation et a rempli son rôle d'information.

Une adresse de courrier électronique a été mise à la disposition du public.

Il n'y a pas eu de prolongation de l'enquête.

### III-5. Modalités du déroulement de l'enquête publique.

#### III-5.1. Les conditions d'accueil du public

Les dossiers étaient consultables dans la salle de réunion, suffisamment vaste pour accueillir plusieurs personnes et pour consulter les plans.

#### III-5.2. Les moyens mis à la disposition, déroulement des permanences

Les moyens mis à la disposition pour que les permanences se déroulent dans de bonnes conditions ont été satisfaisants.

Le public s'est déplacé en nombre limité lors de chacune des quatre permanences. Les personnes se sont renseignées et ont pu s'exprimer sur le registre d'enquête ou par courrier.

#### III-5.3. Formalités de fin d'enquête

L'enquête a été close le 3 juillet 2025 à 12h00 à la mairie par le commissaire enquêteur.

Il a été convenu qu'un procès-verbal de fin d'enquête serait soumis sous 8 jours à la commune.

## IV- Observations du public et du commissaire enquêteur, réponse du pétitionnaire

### IV-1. Observations portées au registre d'enquête et demande du commissaire enquêteur

Un total de 3 observations a été déposé, ces dernières réparties selon le tableau ci-dessous. Les observations sont jointes en annexes.

Registre	Observations écrites Registre papier	Courrier et courrier électronique
	3	0

#### Les observations :

##### **1) Concernant la trame verte.**

M. Gouriou après consultation du dossier a indiqué approuver l'ensemble surtout la nouvelle trame verte.

Mme Champalaune indique que la parcelle C1167a est une châtaigneraie de 490m<sup>2</sup>. Cette parcelle n'est pas repérée comme élément boisé sur les documents graphiques du PLU.

##### **2) Concernant les changements de destinations repéré au PLU.**

M. Pollet demande, concernant le site de « La Touche », déjà repéré au PLU comme bâtiment pouvant changer de destination, si la présence de bâtiments agricole à moins de 100 mètres de la maison reste une contrainte (délais de 2 ans après la fin d'activité) dans le cas d'une vente simultanée de tous les bâtiments à un non agriculteur ?

Cet acheteur potentiel en tant que propriétaire de l'ensemble du site (désaffecté) peut il espérer avoir un PC pour rénover l'habitation sans attendre la fin du délai de 2 ans.



Plus généralement, pensez vous que le repérage des changements de destination en campagne nécessite un repérage particulier en cas de site d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment ? Ou l'instruction du PC et l'avis de la CEDEPENAF vous semble t-il suffisant pour éviter les risques de conflit vis-à-vis de l'activité agricole ?

### **3) Concernant la constructibilité de parcelles en zone A.**

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_01-DE

M. et Mme Champalaune demandent la constructibilité de deux parcelles au lieu dit « La Ville Guérin ».

Les arguments développés dans le courrier joint au registre vous semblent ils recevables pour rendre ces terrains constructibles ?

### **4) Concernant la marge de recul le long des routes départementales.**

Le conseil départemental en charge des routes départementales n'a pas émis d'avis défavorable au projet concernant la marge de recul de la RD en catégorie D.

Par contre les membres du conseil syndical du pays de Brocéliande *« s'interrogent sur la pertinence d'une telle suppression au regard des contraintes qui pourraient en découler »*.

## IV-2. Réponse du pétitionnaire

### REPONSES AUX OBSERVATIONS

---

Mémoire en réponse au PV d'enquête du Commissaire enquêteur :

#### **MODIFICATION DU PLU DE SAINT-MALON-SUR-MEL** **MÉMOIRE EN RÉPONSE**

1) Concernant la trame verte.

M. Gouriou après consultation du dossier a indiqué approuver l'ensemble surtout la nouvelle trame verte.

Mme Champalaune indique que la parcelle C1167a est une châtaigneraie de 490m<sup>2</sup>. Cette parcelle n'est pas repérée comme élément boisé sur les documents graphiques du PLU.

*La parcelle pourrait C1167 pourrait être ajoutée aux espaces boisés classés.*

2) Concernant les changements de destinations repéré au PLU.

M. Pollet demande, concernant le site de « La Touche », déjà repéré au PLU comme bâtiment pouvant changer de destination, si la présence de bâtiments agricole à moins de 100 mètres de la maison reste une contrainte (délais de 2 ans après la fin d'activité) dans le cas d'une vente simultanée de tous les bâtiments à un non-agriculteur ?

Cet acheteur potentiel en tant que propriétaire de l'ensemble du site (désaffecté) peut-il espérer avoir un PC pour rénover l'habitation sans attendre la fin du délai de 2 ans.

Plus généralement, pensez-vous que le repérage des changements de destination en campagne nécessite un repérage particulier en cas de site d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment ? Ou l'instruction du PC et l'avis de la CDPENAF vous semble-t-il suffisant pour éviter les risques de conflit vis-à-vis de l'activité agricole ?

*La vente ne sera pas "bloquée" par le PLU. Mais le changement de destination ne pourra pas se faire avant la fin du délai des 2 ans puisque celui-ci est inscrit dans le règlement du PLU.*

*Plus généralement, concernant le repérage des changements de destination en campagne, il existe 2 possibilités :*



- *soit repérer des bâtiments situés à moins de 100 m d'une exploitation, ce qui nécessite d'attendre la fin du délai des 2 ans pour que la destination soit réellement possible. Cette solution permet d'éviter d'avoir à procéder à une modification ultérieure du PLU pour ajouter lesdits bâtiments.*
- *soit considérer que dès qu'un bâtiment est situé dans un périmètre sanitaire lié à une exploitation, il ne peut pas changer de destination et donc il n'est pas repéré.*

### 3) Concernant la constructibilité de parcelles en zone A.

M. et Mme Champalaune demandent la constructibilité de deux parcelles au lieu-dit « La Ville Guérin ».

Les arguments développés dans le courrier joint au registre vous semblent-ils recevables pour rendre ces terrains constructibles ?

*Une des orientations principales du PADD vise à redynamiser le centre-bourg. Le PADD indique aussi clairement « qu'en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg, seules les réhabilitations, les extensions mesurées du bâti existant ainsi que les changements de destination de bâtiments existants identifiés sur le document graphique sont autorisés. »*

*La demande de M. et Mme Champalaune n'est donc pas recevable.*

### 4) Concernant la marge de recul le long des routes départementales.

Le conseil départemental en charge des routes départementales n'a pas émis d'avis défavorable au projet concernant la marge de recul de la RD en catégorie D.

Par contre les membres du conseil syndical du pays de Brocéliande « s'interrogent sur la pertinence d'une telle suppression au regard des contraintes qui pourraient en découler ».

*Seule la zone urbaine du bourg est constructible dans le PLU. Les constructions nouvelles seront donc très limitées en campagne le long des RD (bâtiments agricoles ou d'intérêt collectif uniquement). Les contraintes qui pourraient en découler sont donc a priori très faibles. De plus, toutes les RD étant en catégorie D sur l'ensemble du territoire de la commune, cela signifie que ces routes départementales sont les moins fréquentées.*

En conclusion du présent rapport, le commissaire enquêteur estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Mes conclusions et mon avis motivé sur le projet de modification du PLU sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.

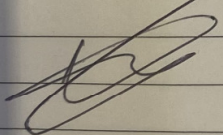


**Michel QUÉRÉ**  
*Commissaire Enquêteur*

Le 20 juillet 2025

## Annexes

### Observations du public

Nom prenom signature	
	<p>Première JARNE le 3/10/25 de 8h30 à 12h</p>
<p>GOURION PASCAL. <del>et</del></p>	<p>le 10/06/25 à 11h21 Vu et approuvé pour l'ensemble, surtout pour la protection de la bonne vente.</p>
	<p>Deuxième permanence le 14/06/25 de 9h à 12h.</p>
<p>Mr Pollet Armand site "La Touche" La Ville es Raux. 35750 Bléneau.</p>	<p>En cas de vente de l'ensemble du site "La Touche" à un non agriculteur, la maison d'habitation pourra-t-elle être renouée sans attendre le délai de 2 ans vis-à-vis des bâtiments qui seront à l'état. Mr Armand Pollet.</p>
<p> M<sup>me</sup> Champalaune L. 10 rue de Talencac Montfort l'Aux.</p>	<p>Je dépose un courrier concernant les parcelles C 510 et C 1168, la parcelle C 1167<sup>A</sup> est une châtaigneraie Champalaune</p>



M<sup>me</sup> Geriand CHAMPALAUNE  
10 rue de Talensac  
35160 Montfort Sur Neu  
Tél : 06.81.11.04.74

M<sup>r</sup> le Commissaire Enquêteur.

Montfort Sur Neu le 14 Juin 2025

objet : demande de requalification en terrains constructibles.

Monsieur,

Par ce courrier, nous souhaitons la reclassification de nos terrains situés à "la ville quérin" à Saint Malon Sur Nel en terrains constructibles.

Il s'agit des parcelles C 510 et C 1168. Ces parcelles ont été acquises en 1979. A l'époque, ces parcelles étaient constructibles. La parcelle C 510 est accessible à la voie publique sur la route qui mène à "la ville fortin". Nous aimerions qu'une partie de la parcelle C 1167 soit rattachée à la C 1168. La parcelle C 1168 est reliée aux réseaux publics (eau, électricité) et accessible sur la voie publique sur la route de Concorret. De plus, elles sont entourées d'habitations.

Cette requalification en zone constructible ne porte pas atteinte aux zones agricoles car ces parcelles ne sont pas exploitées depuis 1979.

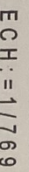
Nous vous remercions par avance pour l'attention que vous porterez à notre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses.

Champalaune

R. G. M.





# Conclusions et Avis suite au projet de modification du PLU de la commune de la commune de St Malon sur Mel

Enquête du 3 juin 2025 au 3 juillet 2025

Dossier E25000085/35

## Table des matières

Table des matières .....	2
I- Présentation du dossier .....	4
I-1. Justification et impacts du projet .....	4
II- Déroulement de l'enquête .....	5
III- Conclusion .....	5
III-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet.....	5
Concernant la trame verte .....	5
Concernant les changements de destinations repéré au PLU .....	6
Concernant la constructibilité de parcelles en zone A. ....	7
Concernant la marge de recul le long des routes départementales. ....	8
Au bilan .....	8
Conclusion .....	9
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	10

La commune de St Malon sur Mel a engagé la modification du PLU.

Avant les conclusions et avis, nous présenterons le dossier et le déroulement de l'enquête, les observations émises par le public et les PPA ainsi que les réponses apportées par le maitre d'ouvrage.



## I- Présentation du dossier

---

SAINT-MALON-SUR-MEL se situe à l'ouest du département de l'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une quarantaine de kilomètres à l'ouest de Rennes, le territoire communal s'étend sur 1 607 hectares. Sa population est de 601 habitants en 2021.

Les communes limitrophes de SAINT-MALON-SUR-MEL sont :

- Bléruais et Saint-Gonlay au nord,
- Muel à l'ouest,
- Paimpont au sud,
- Iffendic à l'est.

SAINT-MALON-SUR-MEL fait partie de la Communauté de Communes de Saint-Méen Montauban, établissement public de coopération intercommunale regroupant 17 communes pour un total d'environ 26 000 habitants.

### I-1. Justification et impacts du projet

Le projet de modification du PLU comporte plusieurs volets :

Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La modification de points du règlement.

## II- Déroulement de l'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 28 avril 2025, a désigné Michel Quéré pour l'enquête de modification du PLU de St Malon sur Mel.

Les permanences ont été tenues comme suit :

### PERMANENCES

St Malon sur Mel	Mairie	3 juin 2025 de 8h30 à 12h
St Malon sur Mel	Mairie	14 juin 2025 de 9h à 12h
St Malon sur Mel	Mairie	3 juillet 202 de 8h30 à 12h

## III- Conclusion

Au niveau de la forme, le commissaire enquêteur estime que la commune a mis tout en œuvre pour que l'ensemble des personnes concernées puisse avoir accès à l'information de l'enquête et au dossier d'enquête.

L'ensemble des personnes le désirant a pu être entendu, au besoin plusieurs fois, et exprimer ses observations. Au total 7 observations sur registre papier ou par mail ont été portées au registre d'enquête.

Sur le fond du dossier nous reprendrons les conclusions par thème comme abordé dans le rapport et le procès-verbal de fin d'enquête.

### IIII-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet

Concernant la trame verte

M. Gouriou après consultation du dossier a indiqué approuver l'ensemble surtout la nouvelle trame verte.

Mme Champalaune indique que la parcelle C1167a est une châtaigneraie de 490m<sup>2</sup>. Cette parcelle n'est pas repérée comme élément boisé sur les documents graphiques du PLU.

**Le pétitionnaire répond :**

« La parcelle pourrait C1167 pourrait être ajoutée aux espaces boisés classés ».

**Le commissaire enquêteur estime** que la réponse permet de mettre en cohérence le PLU avec la réalité de terrain.

Cet ajout fera l'objet d'une réserve.

Concernant les changements de destinations repéré au PLU .

M. Pollet demande, concernant le site de « La Touche », déjà repéré au PLU comme bâtiment pouvant changer de destination, si la présence de bâtiments agricole à moins de 100 mètres de la maison reste une contrainte (délais de 2 ans après la fin d'activité) dans le cas d'une vente simultanée de tous les bâtiments à un non-agriculteur ?

Cet acheteur potentiel en tant que propriétaire de l'ensemble du site (désaffecté) peut-il espérer avoir un PC pour rénover l'habitation sans attendre la fin du délai de 2 ans.

Plus généralement, pensez-vous que le repérage des changements de destination en campagne nécessite un repérage particulier en cas de site d'exploitation en activité à moins de 100 mètres du bâtiment ? Ou l'instruction du PC et l'avis de la CDPENAF vous semble-t-il suffisant pour éviter les risques de conflit vis-à-vis de l'activité agricole ?

**Le pétitionnaire répond :**

*« La vente ne sera pas "bloquée" par le PLU. Mais le changement de destination ne pourra pas se faire avant la fin du délai des 2 ans puisque celui-ci est inscrit dans le règlement du PLU.*

*Plus généralement, concernant le repérage des changements de destination en campagne, il existe 2 possibilités :*

- soit repérer des bâtiments situés à moins de 100 m d'une exploitation, ce qui nécessite d'attendre la fin du délai des 2 ans pour que le changement de destination soit réellement possible. Cette solution permet d'éviter d'avoir à procéder à une modification ultérieure du PLU pour ajouter lesdits bâtiments.*
- soit considérer que dès qu'un bâtiment est situé dans un périmètre sanitaire lié à une exploitation, il ne peut pas changer de destination et donc il n'est pas repéré.»*

**Le commissaire enquêteur estime** que la réponse de la mairie protège l'activité agricole et permet de ne pas bloquer le changement de destination après l'arrêt d'activité.

Le commissaire enquêteur constate que le formulaire d'arrêt d'activité n'est pas diffusé de manière systématique aux agriculteurs concernés par les modifications du PLU.

Concernant la constructibilité de parcelles en zone A.

M. et Mme Champalaune demandent la constructibilité de deux parcelles au lieu-dit « La Ville Guérin ».

Les arguments développés dans le courrier joint au registre vous semblent-ils recevables pour rendre ces terrains constructibles ?

**Le pétitionnaire répond :**

*« Une des orientations principales du PADD vise à redynamiser le centre-bourg. Le PADD indique aussi clairement « qu'en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg, seules les réhabilitations, les extensions mesurées du bâti existant ainsi que les changements de destination de bâtiments existants identifiés sur le document graphique sont autorisés. »*

*La demande de M. et Mme Champalaune n'est donc pas recevable ».*

**Le commissaire enquêteur estime** que l'absence de STECAL sur la commune empêche toute nouvelles construction en campagne.

Une prochaine révision du PLU permettra éventuellement de choisir un hameau qui réponde aux critères de densification en campagne.

Concernant la marge de recul le long des routes départementales.

Le conseil départemental en charge des routes départementales n'a pas émis d'avis défavorable au projet concernant la marge de recul de la RD en catégorie D.

Par contre les membres du conseil syndical du pays de Brocéliande « s'interrogent sur la pertinence d'une telle suppression au regard des contraintes qui pourraient en découler ».

**Le pétitionnaire répond :**

*« Seule la zone urbaine du bourg est constructible dans le PLU. Les constructions nouvelles seront donc très limitées en campagne le long des RD (bâtiments agricoles ou d'intérêt collectif uniquement). Les contraintes qui pourraient en découler sont donc a priori très faibles. De plus, toutes les RD étant en catégorie D sur l'ensemble du territoire de la commune, cela signifie que ces routes départementales sont les moins fréquentées ».*

**Le commissaire enquêteur estime** que le conseil départemental en charge des routes départementales concernées n'étant pas opposé au projet et aucun riverain ne s'étant manifesté, la modification peut être validée pour répondre à la demande de la commune.

## Au bilan

Le commissaire enquêteur estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête et que la fréquentation lors des permanences montre que l'information a été transmise.

La commune a mis en œuvre les moyens d'expertises à sa disposition pour répondre aux demandes complémentaires.

## Conclusion

A l'examen des dispositions du projet, des observations du public, le commissaire enquêteur considère que :

- La commune a réalisé un inventaire des EBC et des haies de manière à intégrer la trame verte au PLU.
- Cette trame verte améliore la protection du patrimoine naturel de la commune.
- Au moins une parcelle plantée doit être classée en complément au titre des EBC.
- Le repérage de 10 nouveaux bâtiments au titre du changement de destination permet de sauvegarder le patrimoine bâti de la commune.
- Pour ces bâtiments situés à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole un délai légal est prévu après la fin d'activité.
- La commune ne pénalise pas l'activité agricole du fait de l'obligation de respect de ce délai y compris pour les nouveaux bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination.
- La modification des points du règlement visent à améliorer la lisibilité des différents articles concernés.
- La modification des marges de recul respecte la réglementation pour les routes départementales de catégorie D.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après étude des dossiers soumis à enquête publique, les entretiens avec le maître d'ouvrage, les renseignements recueillis, les observations portées aux registres, les reconnaissances effectuées, toutes opérations, démarches ou analyses auxquelles je me suis attaché.

Je décide d'émettre l'avis suivant :

### **AVIS FAVORABLE:**

#### **Avec la réserve suivante :**

Classement en espace Boisé Classé de la châtaigneraie cadastrée C1167 a.



**Michel QUÉRÉ**  
*Commissaire Enquêteur*

Le 20 juillet 2025





Commune de

Projet de préfecture n° 23050205  
Reçu en préfecture le 23/09/2025  
Publié le  
ID : 000-1305099-20250919-D-20250919-01-DE

## SAINT-MALON-SUR-MEL

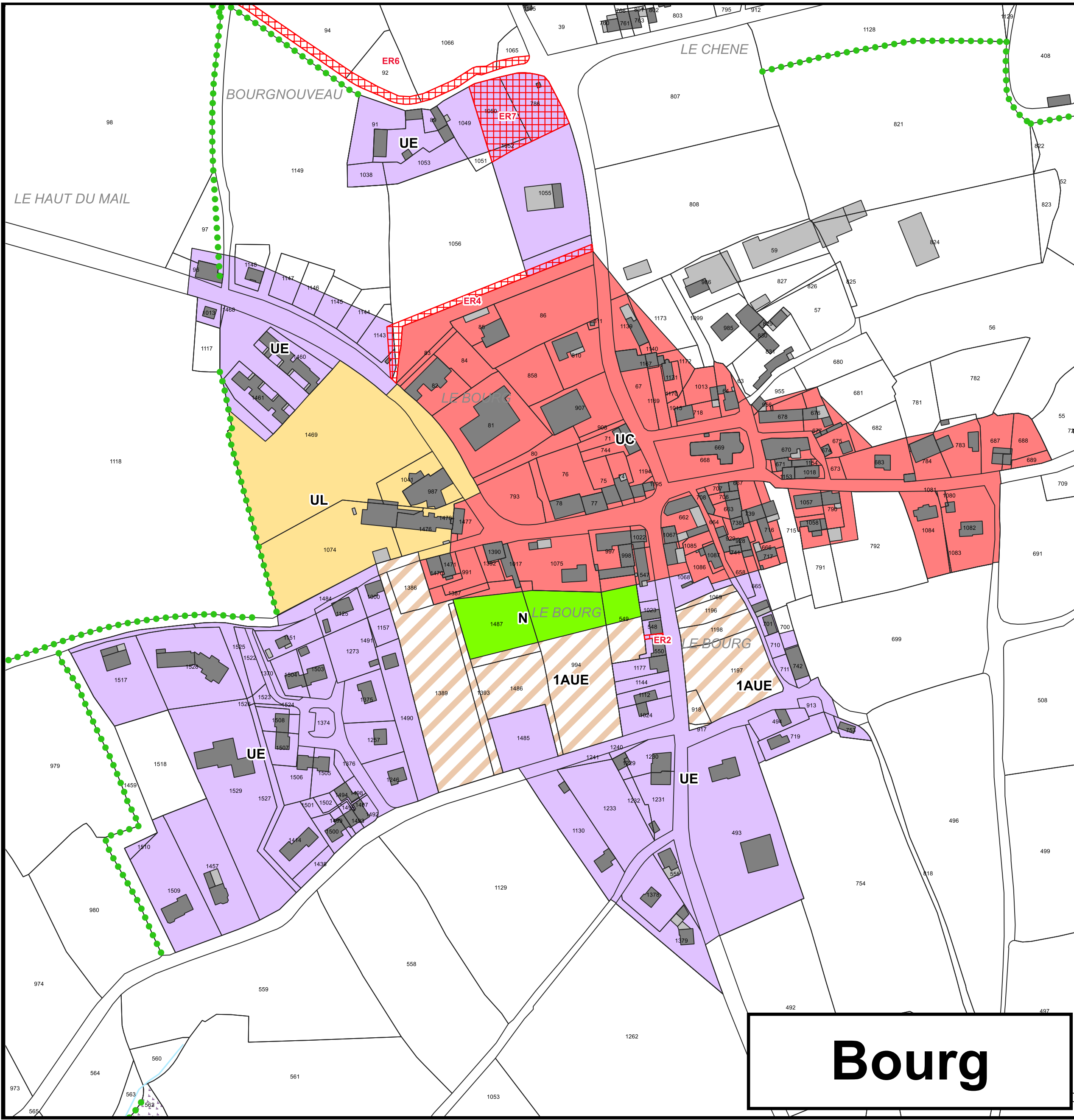
Département d'Ile-et-Vilaine

### Plan Local d'Urbanisme

N° 5. Plan de zonage - Planche nord



Echelle commune : 1/5 000  
Echelle bourg : 1/2 000  
Modification n°1 du PLU approuvée le 19 septembre 2025

<

Bourg





## COMMUNE DE SAINT MALON SUR MEL

14 rue St Jean des Landes – 35750 SAINT MALON SUR MEL

Tél. : 02.99.07.57.22

Email : [mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr](mailto:mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr)

<http://www.saintmalonsurmel.fr/>

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_02-DE

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 19 SEPTEMBRE 2025

Date de convocation : 29 août 2025

Conseillers en exercice : 14

Présents : 10

Votants : 14

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-neuf septembre, à vingt heures quarante minutes,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Gilles LE METAYER, Maire.

*Étaient présents* : M. Joël LORAND, adjoint.

Et les conseillers suivants : M. BASTARDIE Pierre, Mme Nolwenn BORDIER, Mme Manon DEMEURANT, M. Hervé DREUSLIN, Mme Erell LISSILLOUR, M. Pascal ROUILLE, M. Jean-Michel TEYSSIER et M. Freddy THOMAS.

Assistait également à la réunion, Mme Angélique LÉVEILLÉ, secrétaire générale de mairie.

Excusés : Mme Sonia HUBY, Mme Brigitte PIERRARD, Mme Hélène LERAY et Mme Catherine PUISSEGUR.

Procuration : Sonia HUBY à Hervé DREUSLIN, Hélène LERAY à Joël LORAND, Brigitte PIERRARD à BASTARDIE Pierre et Catherine PUISSEGUR à Gilles LE METAYER.

*Secrétaire de séance* : M. Pascal ROUILLE.

### 2025-09-19/02 – URBANISME – DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIENER – PARCELLE CADASTRÉE B 1147

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Malon Sur Mel ;

Vu la délibération du 30 novembre 2018 relative à l'instauration du droit de préemption urbain ;

Vu la Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) n°0352902500003, reçue le 31 juillet 2025, concernant la parcelle cadastrée B 1147 ;

Considérant que cette parcelle est située en zone UE au PLU ;

Considérant que Monsieur le Maire soumet à l'assemblée délibérante la DIA susvisée ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :

- De renoncer au droit de préemption urbain pour la parcelle cadastrée B 1147 située en zone UE au Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Gilles Le Métayer





## COMMUNE DE SAINT MALON SUR MEL

14 rue St Jean des Landes – 35750 SAINT MALON SUR MEL

Tél. : 02.99.07.57.22

Email : [mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr](mailto:mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr)

<http://www.saintmalonsurmel.fr/>

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_03-DE

### **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DU 19 SEPTEMBRE 2025**

Date de convocation : 29 août 2025

Conseillers en exercice : 14

Présents : 10

Votants : 14

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-neuf septembre, à vingt heures quarante minutes,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Gilles LE METAYER, Maire.

*Étaient présents* : M. Joël LORAND, adjoint.

Et les conseillers suivants : M. BASTARDIE Pierre, Mme Nolwenn BORDIER, Mme Manon DEMEURANT, M. Hervé DREUSLIN, Mme Erell LISSILLOUR, M. Pascal ROUILLE, M. Jean-Michel TEYSSIER et M. Freddy THOMAS.

Assistait également à la réunion, Mme Angélique LÉVEILLÉ, secrétaire générale de mairie.

Excusés : Mme Sonia HUBY, Mme Brigitte PIERRARD, Mme Héléna LERAY et Mme Catherine PUISSEGUR.

Procuration : Sonia HUBY à Hervé DREUSLIN, Héléna LERAY à Joël LORAND, Brigitte PIERRARD à BASTARDIE Pierre et Catherine PUISSEGUR à Gilles LE METAYER.

*Secrétaire de séance* : M. Pascal ROUILLE.

### **2025-09-19/03 – CIMETIÈRE : ACCOMPAGNEMENT SUR LES REPRISES DES CONCESSIONS ECHUES**

Monsieur le Maire expose à l'assemblée délibérante le résultat des travaux réalisés par le Groupe Elabor, à savoir :

- Un inventaire du terrain du cimetière avec la fourniture de plans, d'un registre des inhumés, d'un modèle de règlement et d'une méthode de gestion
- Une enquête et analyse à détermination de surface, avec esquisse et proposition d'aménagement (fonctionnel et esthétique) impliquant la vérification des surfaces à mettre en œuvre pour répondre aux besoins futurs de la commune
- Une saisie des concessionnaires, avec étude des concessionnaires, et intervention aux archives départementales impliquant la fourniture d'un registre des concessions, des plans par durée de concession, de la liste d'anomalies

Une étude hydrogéologique a été réalisée en même temps sur la parcelle appartenant à la commune et située au nord du cimetière. Les conclusions de cette étude ne sont pas favorables à une extension du cimetière sur cette parcelle, en tout cas l'extension ne pourra pas prévoir d'inhumation sous terre.

Considérant cette étude, il apparaît nécessaire pour la commune de poursuivre les travaux relatifs aux reprises de concessions.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée délibérante d'être accompagnée par le Groupe Elabor pour mener à bien ces procédures, et présente les devis établit par Monsieur BOLO :

- Assistance à distance à la procédure de régularisation avant reprise des sépultures en terrain commun : 4 204,00 € HT
- Assistance à distance à la procédure de renouvellement des concessions échues : 3 050,00 € HT

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- DE VALIDER les devis établis par le groupe Elabor :
  - o 4 204 € HT pour la partie juridique, soit 5 044,80 € TTC
  - o 3 050 € HT pour la partie topographique, soit 3 660,00 € TTC
- D'INSCRIRE en fonctionnement sur l'exercice 2026, les dépenses relative à ces prestations, au compte 611, soit 8 704,80 € TTC.
- D'AUTORISER Monsieur le maire à signer l'offre considérée ainsi que tous documents se rapportant à son exécution.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Gilles Le Métayer



**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 19 SEPTEMBRE 2025**

Date de convocation : 29 août 2025

Conseillers en exercice : 14

Présents : 10

Votants : 14

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-neuf septembre, à vingt heures quarante minutes,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Gilles LE METAYER, Maire.

*Étaient présents* : M. Joël LORAND, adjoint.

Et les conseillers suivants : M. BASTARDIE Pierre, Mme Nolwenn BORDIER, Mme Manon DEMEURANT, M. Hervé DREUSLIN, Mme Erell LISSILLOUR, M. Pascal ROUILLE, M. Jean-Michel TEYSSIER et M. Freddy THOMAS.

Assistait également à la réunion, Mme Angélique LÉVEILLÉ, secrétaire générale de mairie.

Excusés : Mme Sonia HUBY, Mme Brigitte PIERRARD, Mme Hélène LERAY et Mme Catherine PUISSEGUR.

Procuration : Sonia HUBY à Hervé DREUSLIN, Hélène LERAY à Joël LORAND, Brigitte PIERRARD à BASTARDIE Pierre et Catherine PUISSEGUR à Gilles LE METAYER.

*Secrétaire de séance* : M. Pascal ROUILLE.

**2025-09-19/04 – RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024 DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE  
BROCÉLIANDE**

Monsieur le Maire présente à l'assemblée délibérante le rapport d'activité 2024 du Syndicat Mixte du Pays de Brocéliande.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- PREND ACTE, pour l'exercice 2024, du rapport d'activité du Syndicat Mixte du Pays de Brocéliande.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Gilles Le Métayer







## COMMUNE DE SAINT MALON SUR MEL

14 rue St Jean des Landes – 35750 SAINT MALON SUR MEL

Tél. : 02.99.07.57.22

Email : [mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr](mailto:mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr)

<http://www.saintmalonsurmel.fr/>

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_05-DE

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 19 SEPTEMBRE 2025

Date de convocation : 29 août 2025

Conseillers en exercice : 14

Présents : 10

Votants : 14

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-neuf septembre, à vingt heures quarante minutes,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Gilles LE METAYER, Maire.

*Étaient présents* : M. Joël LORAND, adjoint.

Et les conseillers suivants : M. BASTARDIE Pierre, Mme Nolwenn BORDIER, Mme Manon DEMEURANT, M. Hervé DREUSLIN, Mme Erell LISSILLOUR, M. Pascal ROUILLE, M. Jean-Michel TEYSSIER et M. Freddy THOMAS.

Assistait également à la réunion, Mme Angélique LÉVEILLÉ, secrétaire générale de mairie.

Excusés : Mme Sonia HUBY, Mme Brigitte PIERRARD, Mme Hélène LERAY et Mme Catherine PUISSEGUR.

Procuration : Sonia HUBY à Hervé DREUSLIN, Hélène LERAY à Joël LORAND, Brigitte PIERRARD à BASTARDIE Pierre et Catherine PUISSEGUR à Gilles LE METAYER.

*Secrétaire de séance* : M. Pascal ROUILLE.

### 2025-09-19/05 – LOCATION DE BÂTIMENTS COMMUNAUX : LOYER

Monsieur le Maire rappelle que la commune a fait l'acquisition des parcelles B 1055 – B 1052 – B 1050 et B 786 comprenant des bâtiments. La commune a été sollicitée afin de louer ces bâtiments.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée délibérante de louer les dits bâtiments, pour cela il faut déterminer un prix. Il convient de fixer un prix au m<sup>2</sup> pour les cellules à plat et un prix mensuel pour le local.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- VOTE les loyers 2025 suivants :
  - o Cellule à plat de 82,50 m<sup>2</sup>, entre 24€ et 26 € / m<sup>2</sup>, charges comprises,
  - o Local de 70,43 m<sup>2</sup>, 300 € par mois sans les charges.
- AUTORISE Monsieur le Maire à négocier avec les demandeurs pour les cellules à plat.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ces locations.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Gilles Le Métayer



## COMMUNE DE SAINT MALON SUR MEL

14 rue St Jean des Landes – 35750 SAINT MALON SUR MEL

Tél. : 02.99.07.57.22

Email : [mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr](mailto:mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr)

<http://www.saintmalonsurmel.fr/>

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_06-DE

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 19 SEPTEMBRE 2025

Date de convocation : 29 août 2025

Conseillers en exercice : 14

Présents : 10

Votants : 14

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-neuf septembre, à vingt heures quarante minutes,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Gilles LE METAYER, Maire.

*Étaient présents* : M. Joël LORAND, adjoint.

Et les conseillers suivants : M. BASTARDIE Pierre, Mme Nolwenn BORDIER, Mme Manon DEMEURANT, M. Hervé DREUSLIN, Mme Erell LISSILLOUR, M. Pascal ROUILLE, M. Jean-Michel TEYSSIER et M. Freddy THOMAS.

Assistait également à la réunion, Mme Angélique LÉVEILLÉ, secrétaire générale de mairie.

Excusés : Mme Sonia HUBY, Mme Brigitte PIERRARD, Mme Héléna LERAY et Mme Catherine PUISSEGUR.

Procuration : Sonia HUBY à Hervé DREUSLIN, Héléna LERAY à Joël LORAND, Brigitte PIERRARD à BASTARDIE Pierre et Catherine PUISSEGUR à Gilles LE METAYER.

*Secrétaire de séance* : M. Pascal ROUILLE.

### 2025-09-19/06 – LOGEMENT COMMUNAL 16 RUE SAINT JEAN DES LANDES : LOYER

Le logement communal sis 16 rue Saint Jean des Landes est actuellement loué, conformément au bail en vigueur le montant du loyer peut être révisé, en indexant l'indice de révision des loyers. Ainsi il est proposé d'appliquer le calcul de révision conformément au bail, impliquant une augmentation de 3,56 € soit un loyer de 345,54 € (hors charge).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- DÉCIDE d'augmenter le montant du loyer à 345,54 € (trois-cent-quarante-cinq euros et cinquante-quatre centimes), soit 357,54 € (trois-cent-cinquante-sept euros et cinquante-quatre centimes), comprenant 12 € (douze euros) pour la redevance des ordures ménagères.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Gilles Le Métayer





**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**DU 19 SEPTEMBRE 2025**

Date de convocation : 29 août 2025

Conseillers en exercice : 14

Présents : 10

Votants : 14

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-neuf septembre, à vingt heures quarante minutes,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Gilles LE METAYER, Maire.

*Étaient présents* : M. Joël LORAND, adjoint.

Et les conseillers suivants : M. BASTARDIE Pierre, Mme Nolwenn BORDIER, Mme Manon DEMEURANT, M. Hervé DREUSLIN, Mme Erell LISSILLOUR, M. Pascal ROUILLE, M. Jean-Michel TEYSSIER et M. Freddy THOMAS.

Assistait également à la réunion, Mme Angélique LÉVEILLÉ, secrétaire générale de mairie.

Excusés : Mme Sonia HUBY, Mme Brigitte PIERRARD, Mme Hélène LERAY et Mme Catherine PUISSEGUR.

Procuration : Sonia HUBY à Hervé DREUSLIN, Hélène LERAY à Joël LORAND, Brigitte PIERRARD à BASTARDIE Pierre et Catherine PUISSEGUR à Gilles LE METAYER.

*Secrétaire de séance* : M. Pascal ROUILLE.

**2025-09-19/07 – ÉCOLE – BUDGET SUPPLÉMENTAIRE**

Monsieur le Maire présente à l'assemblée délibérante la demande de la directrice de l'école publique « La Marette » de Saint Malon Sur Mel, à savoir une augmentation du budget école 2025 dans le cadre des nouveaux programmes scolaires.

En effet, pour l'année scolaire 2025-2026, les programmes ont été modifiés dans chaque niveau. À la rentrée, seuls les manuels de la classe CP-CE ont été édités. L'achat de ces nouveaux manuels représente un coût global pour le cycle 2 de 241,23 € TTC, impactant le budget école établi par la délibération n°2025-02-28/07 en date du 28 février 2025.

La directrice de l'école sollicite une augmentation du budget école sur l'exercice 2025.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- DE RÉÉVALUER le budget école 2025, en augmentant celui-ci de 241,23 €,
- D'INSCRIRE cette dépense de fonctionnement sur l'exercice 2025.

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Gilles Le Métayer





## COMMUNE DE SAINT MALON SUR MEL

14 rue St Jean des Landes – 35750 SAINT MALON SUR MEL

Tél. : 02.99.07.57.22

Email : [mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr](mailto:mairie.st.malon.sur.mel@wanadoo.fr)

<http://www.saintmalonsurmel.fr/>

Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le

ID : 035-213502909-20250919-D\_20250919\_08-DE

### DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 19 SEPTEMBRE 2025

Date de convocation : 29 août 2025

Conseillers en exercice : 14

Présents : 10

Votants : 14

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-neuf septembre, à vingt heures quarante minutes,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Gilles LE METAYER, Maire.

*Étaient présents* : M. Joël LORAND, adjoint.

Et les conseillers suivants : M. BASTARDIE Pierre, Mme Nolwenn BORDIER, Mme Manon DEMEURANT, M. Hervé DREUSLIN, Mme Erell LISSILLOUR, M. Pascal ROUILLE, M. Jean-Michel TEYSSIER et M. Freddy THOMAS.

Assistait également à la réunion, Mme Angélique LÉVEILLÉ, secrétaire générale de mairie.

Excusés : Mme Sonia HUBY, Mme Brigitte PIERRARD, Mme Hélène LERAY et Mme Catherine PUISSEGUR.

Procuration : Sonia HUBY à Hervé DREUSLIN, Hélène LERAY à Joël LORAND, Brigitte PIERRARD à BASTARDIE Pierre et Catherine PUISSEGUR à Gilles LE METAYER.

*Secrétaire de séance* : M. Pascal ROUILLE.

### 2025-09-19/08 – BUDGET COMMUNE : DÉCISION MODIFICATIVE N°2

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, valide la décision modificative suivante :

#### INVESTISSEMENT

Dépenses		Recettes	
Article (Chap.) - Opération	Montant	Article (Chap.) - Opération	Montant
001 (001) : Déficit d'investissement reporté	0,08	10226 (10) : Taxe d'aménagement	0,08
	0,08		0,08
<b>Total Dépenses</b>	<b>0,08</b>	<b>Total Recettes</b>	<b>0,08</b>

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Gilles Le Métayer