

ARRETE N° 2009-D-419

- autorisant la ville de Laval à prélever de l'eau destinée à la consommation humaine à la prise d'eau dans la Mayenne à Changé, ou dans le plan d'eau de Changé (pompage de secours) ou à la prise d'eau de secours de Pritz à Laval,
- déclarant d'utilité publique les travaux d'alimentation en eau potable de la ville de Laval et l'instauration, autour des prises d'eaux superficielles de la Mayenne à Changé, ou dans le plan d'eau, des périmètres de protection réglementaire,
- instituant des servitudes sur les terrains compris dans ces périmètres de protection.

Le préfet,

Vu le code de la santé publique, notamment les articles L. 1321-1 à L. 1321-10, L. 1324 3, R. 1321-1 à 63 relatifs aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L. 11-1 à L. 11-8, R. 11-14-1 à R. 11-14-15 et R. 11-19 à R. 11-31,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-16, L. 214-1 à L. 214-6, et L. 215-13, R. 214-1 à R. 214-56,

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles L. 126-1 et R. 123-23 à R. 123-25,

Vu l'arrêté du 20 juin 2007, relatif à la constitution des dossiers mentionnés aux articles R. 1321-6, R. 1321-12 et R. 1321-42 du code de la santé publique concernant les eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles,

Vu l'arrêté préfectoral du 10 mai 2004, fixant les conditions de réalisation du contrôle sanitaire des eaux destinées à l'alimentation humaine, à l'exclusion des eaux minérales naturelles,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2009-P-157 du 17 février 2009, prescrivant l'ouverture en mairies de Changé, Laval et St Jean-sur-Mayenne des enquêtes suivantes en vue :

- d'autoriser la ville de Laval à prélever de l'eau destinée à la consommation humaine aux prises d'eau dans la Mayenne à Changé, ou dans le plan d'eau de Changé ;
- de déclarer d'utilité publique les travaux d'alimentation en eau potable de la ville de Laval et l'instauration des périmètres de protection réglementaires autour du captage nécessitant la mise en comptabilité du plan local d'urbanisme de la commune de Changé ;
- d'instituer des servitudes sur les terrains compris dans ces périmètres de protection.

Vu l'arrêté préfectoral n° 2009-P-279 du 23 mars 2009 prolongeant les enquêtes publiques visées ci-dessus,

Vu la charte relative à la protection des points d'eau destinée à la consommation humaine dans le département de la Mayenne signée le 24 juin 1991 entre le préfet de la Mayenne, le président du conseil général de la Mayenne, le directeur de l'agence de l'eau Loire-Bretagne, et le président de la chambre d'agriculture de la Mayenne, ainsi que son avenant n° 1 signé le 14 juin 1995,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Laval du 25 janvier 2008 approuvant le projet, demandant l'ouverture d'enquêtes publiques pour cette opération et prenant l'engagement d'indemniser les usagers de tous les dommages qu'ils peuvent prouver leur avoir été causés par la mise en place des périmètres de protection,

Vu les avis de l'hydrogéologue agréé en date des 29 août 2006 et 25 avril 2008,

Vu le projet en date du 25 juillet 2008, présenté par la ville de Laval en vue d'autoriser le prélèvement des eaux destinées à la consommation humaine aux prises d'eau dans la Mayenne à Changé, ou dans le plan d'eau de Changé ou à la prise d'eau de secours de Pritz à Laval, de déclarer d'utilité publique les travaux d'alimentation en eau potable et la mise en place des périmètres de protection réglementaire autour des captages et d'instituer des servitudes sur les parcelles situées à l'intérieur de ces périmètres de protection,

Vu le dossier relatif à la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols de la commune de Changé, annexé au présent arrêté (annexe n°1),

Vu les pièces constatant que les arrêtés préfectoraux n° 2009-P-157 du 17 février 2009 et n° 2009-P-279 du 23 mars 2009 ont été publiés et affichés dans les communes de Laval, Changé et St Jean-sur-Mayenne et que des avis d'enquêtes ont été insérés dans la presse dans les formes et délais réglementaires,

Vu les résultats de la consultation inter-services notamment :

- l'avis de la DDE du 8 décembre 2008,
- l'avis de la DDSV du 16 décembre 2008,
- l'avis de la DRIRE du 21 novembre 2008,
- l'avis de l'Office National de l'eau et des milieux aquatiques du 21 novembre 2008,
- l'avis du Service interministériel de défense et de protection civile du 4 décembre 2008,
- l'avis de la Fédération de la Mayenne de pêche et de protection du milieu aquatique du 9 décembre 2008,
- l'avis de la DDAF du 15 décembre 2008,
- l'avis de la Direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire du 8 janvier 2009,
- l'avis du SAGE Mayenne du 2 mars 2009,
- l'avis du Conseil général de la Mayenne du 3 mars 2009,
- l'avis de l'Institut de l'origine et de la qualité du 26 mars 2009,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Changé du 16 février 2009,

Vu le rapport, le procès verbal de l'enquête et l'avis émis par le commissaire-enquêteur en date du 4 juin 2009,

Vu les délibérations respectives des conseils municipaux de Laval en date du 30 mars 2009 et de Changé en date du 26 mars 2009,

Vu le rapport de la directrice départementale des affaires sanitaires et sociales au conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST) du 1^{er} juillet 2009 et du 23 juillet 2009,

Vu l'avis émis par le CODERST le 23 juillet 2009,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Changé, en date du 2 juillet 2009 approuvant les modifications de son document d'urbanisme, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité,

Considérant que les besoins en eau potable destinée à l'alimentation humaine énoncés à l'appui du dossier sont justifiés,

Considérant que cette opération est visée par la rubrique suivante de l'article R. 214-1 du code de l'environnement relatif à la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6,

Sur proposition de la directrice départementale des affaires sanitaires et sociales,

ARRETE :

Article 1^{er} : Utilité publique

Sont déclarés d'utilité publique, le captage d'eau superficielle de la Mayenne à Changé, les prises d'eau de secours du plan d'eau de Changé et de Pritz à Laval, les travaux d'alimentation en eau potable et de traitement de la ville de Laval et la mise en place autour des captages, des périmètres de protection qui s'étendent sur les communes de Changé et St Jean-sur-Mayenne.

Article 2 : Mise en compatibilité

Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Changé.

Article 3 : Dispositions réglementaires

La ville de Laval est autorisée à prélever l'eau de la rivière la Mayenne à la prise d'eau de Changé et dans le plan d'eau de Changé ou à la prise d'eau de Pritz à Laval en secours, destinée à la consommation humaine, conformément à la nomenclature des opérations soumises à autorisation (A) ou déclaration (D) en application des articles R. 214-1 du code de l'environnement (partie réglementaire).

Rubrique		Prise d'eau de Changé ou prises d'eau de secours du plan d'eau de Changé ou de Pritz à Laval	Régime
1.2.1.0	<i>Prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, y compris par dérivation, dans un cours d'eau, sa nappe d'accompagnement, ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau :</i> 1°) capacité totale supérieure ou égale à 1000 m ³ /h ou à 5 % du débit du cours d'eau (QMNA-5ans) : <i>autorisation</i> 2°) capacité totale comprise entre 400 et 1000 m ³ /h ou entre 2 et 5 % du débit du cours d'eau (QMNA-5ans) : <i>déclaration</i> .	1 600 m ³ /h sur 20 h 32 m ³ /j 3 % du débit QMNA soit 444 l/s >5 % du débit QMNA 5 et > 1 000 m ³ /h.	<i>Autorisation</i>
3.1.1.0.	Installations, ouvrages, remblais et épis, dans le lit mineur d'un cours d'eau, constituant un obstacle à l'écoulement des crues – (A)	Barrage temporaire du ruisseau le Vivier pour mettre en œuvre le franchissement sous fluvial de la canalisation d'eau potable projetée.	<i>Autorisation temporaire</i>

3.1.2.0	Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3.1.4.0, ou conduisant à la dérivation ou au détournement d'un cours d'eau : 1° - Sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m – (A) 2° - Sur une longueur de cours d'eau inférieur à 100 m – (D).	Modification pérenne du profil en large et en long au droit de la prise d'eau dans la Mayenne (surcreusement)	<i>Déclaration</i>
3.1.4.0.	Consolidation ou protection des berges, à l'exclusion des canaux artificiels, par des techniques autres que végétales vivantes : 1° - Sur une longueur supérieure ou égale à 200 m – (A) 2° - Sur une longueur supérieure ou égale à 20 m, mais inférieure à 200 m – (D)	Protection d'un linéaire de berge de la Mayenne d'environ 20 m au droit de la prise d'eau de secours.	<i>Déclaration</i>

Les coordonnées topographiques (Lambert II) du captage sont les suivantes :

Prise d'eau de Changé et plan d'eau : x = 367 820
y = 2 349 670
Prise d'eau de Pritz à Laval : x = 368 350
y = 2 347 460

Article 4 : Moyens de surveillance

Une autosurveillance et un archivage de certaines données sont assurés à l'usine de Laval. Concernant les prélèvements et le rejet dans la rivière, les paramètres suivants seront suivis :

- volume de prélèvement (compteur),
 - suivi du niveau du plan d'eau de Changé et de la Mayenne,
 - qualité de l'eau brute (pH, TAC, matières organiques et nitrates),
 - volume et qualité des rejets : il sera mis en place un programme d'autosurveillance de la qualité des rejets dans la rivière la Mayenne (pH en particulier pour correction si nécessaire).
- De plus, il sera effectué un contrôle analytique régulier :
- . 4 fois par an sur les paramètres pH, turbidité, MES, DBO5, NTK, phosphore total, fer, manganèse et aluminium,
 - . 1 fois par an sur les paramètres hydrocarbures et composés organochlorés absorbables sur charbon actif (AOX).

Par ailleurs, une ou deux stations d'alerte seront mises en place afin de détecter une pollution de la Mayenne et engager les procédures de bascule des prélèvements.

Article 5 : Traitement de l'eau

Les eaux de la rivière « la Mayenne », au point de vue de leur qualité, sont classées dans le groupe A3 (article R. 1321.38 du code de la santé publique) nécessitant, avant leur utilisation pour la consommation humaine, un traitement physique et chimique poussé, des opérations d'affinage et de désinfection.

Par conséquent, avant refoulement vers le réseau d'adduction publique, l'eau brute subit le traitement suivant :

- . **Installation d'exhaure** : trois pompes immergées de 800 m³/h (dont une en secours) refoulant vers la station de traitement au niveau de la prise d'eau principale à Changé et au niveau de la prise d'eau de secours de Pritz.

• **Traitement** : les eaux brutes de la Mayenne subiront quatre étapes successives d'un traitement physico-chimique avec affinage. La station est composée de deux filières de traitement. Les étapes sont identiques :

- conditionnement (pré-ozonation, coagulation, floculation, décantation) et reminéralisation,
- filtration (sur sable et post-ozonation),
- affinage (charbon actif en grain),
- traitement final (chloration et neutralisation).

Les matériaux utilisés dans les systèmes de production et de distribution, au contact de l'eau destinée à la consommation humaine, ne doivent pas être susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et doivent avoir été autorisés par le ministère chargé de la santé publique.

Toute réalisation ou modification concernant, soit la filière de traitement, soit la filière d'alimentation en eau, doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le préfet, après avis du CODERST, au vu d'un dossier présenté par la direction départementale des affaires sanitaires et sociales.

Article 6 : Traitement des boues

Les boues issues du traitement des eaux du process (décanteur et filtres) sont épaissies puis envoyées, via le réseau d'eaux usées, à la station d'épuration.

Article 7 : Contrôle sanitaire de l'eau distribuée

L'eau distribuée doit être conforme aux limites et références de qualité définies dans l'arrêté du 11 janvier 2007 relatif aux limites et références de qualité des eaux brutes et des eaux destinées à la consommation humaine mentionnées aux articles R. 1321-2, R. 1321-3, R. 1321-7 et R. 1321-38 du code de la santé publique.

Des dispositifs doivent être aménagés pour permettre de prélever sans difficulté des échantillons d'eau brute avant traitement de chaque point de prélèvement exploité, ainsi que des échantillons d'eau à l'aval immédiat des dispositifs de traitement et de stockage de l'eau.

Article 8 : Périmètres de protection

Il est établi autour du captage d'eau superficielle de la Mayenne à Changé et du plan d'eau de Changé, un périmètre de protection immédiate et un périmètre de protection rapprochée.

Un plan parcellaire qui délimite les périmètres de protection est joint au présent arrêté (annexe 2).

Outre la réglementation générale (loi sur l'eau, directive nitrates, règlement sanitaire départemental, installations classées pour la protection de l'environnement, programme de maîtrise des pollutions d'origine agricole...) qui s'applique strictement sur l'ensemble des deux périmètres, des servitudes spécifiques sont instituées dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée (articles 9 et 10 du présent arrêté).

Article 9 : Travaux d'aménagement sur les périmètres de protection

9.1. : Périmètre de protection immédiate à Changé

La station de pompage sera située sur les parcelles de la section YC de la commune de Changé. Le périmètre de protection immédiate correspond à la parcelle YC 27 (plan d'eau) et à une partie des parcelles YC 26 et 99 (station de pompage). Sa surface totale est de 10,5 hectares avec le plan d'eau et de 0,68 hectares au niveau de la station de pompage et des prises d'eau.

Ces parcelles seront propriété publique (ville de Laval ou commune de Changé). Une clôture sera mise en place autour de la station de pompage et aux abords des prises d'eau (hauteur deux mètres). Une signalisation spécifique interdira l'accès de ces enclos au public. Une signalisation à destination des bateaux sera mise en place au droit des prises d'eau afin d'interdire aux embarcations de s'approcher. Le chenal de navigation sur la Mayenne devra être matérialisé.

Le périmètre sera entretenu et maintenu en parfait état de propreté. La végétation sera régulièrement fauchée et l'herbe évacuée. L'utilisation d'engrais, de désherbants ou de produits de traitement est exclue.

Toutes activités, autre que celles destinées à l'entretien des ouvrages ou de l'exploitation des eaux, et celles pratiquées actuellement (voile, pêche) sur le plan d'eau, y sont interdites. Lors des périodes de pompage dans le plan d'eau, les bateaux à moteur seront interdits.

La conception de la prise d'eau devra permettre de s'affranchir des pollutions flottantes type hydrocarbures (prise d'eau sous la surface, déflecteur...). Si nécessaire, un barrage flottant sera mis en place pendant les écourues. D'autre part, un suivi des niveaux de la Mayenne et du plan d'eau, ainsi que la qualité de l'eau brute du plan d'eau seront mis en place.

9.2. : Périmètre de protection immédiate à Laval

La prise d'eau de Pritz est située sur la parcelle n° 42 de la section DA de la commune de Laval. Le périmètre de protection immédiate correspond à cette parcelle. Sa surface est de 1 698 m².

Cette parcelle est propriété de la ville de LAVAL et devra être maintenue solidement enclose. Une signalisation spécifique interdira l'accès de cet enclos au public. Une signalisation à destination des bateaux ainsi qu'un balisage du chenal de navigation seront mis en place au droit de la prise d'eau, afin d'interdire aux embarcations de s'approcher.

Ce périmètre sera entretenu et maintenu en parfait état de propreté. La végétation régulièrement fauchée et l'herbe évacuée. L'utilisation d'engrais, de désherbants ou de produits de traitement est exclue. Les eaux pluviales du site seront dirigées à l'aval de la prise d'eau.

Toute activité, autre que celles destinées à l'entretien des ouvrages ou de l'exploitation des eaux, y est interdite.

La conception de la prise d'eau permet de s'affranchir des pollutions flottantes type hydrocarbures (prise d'eau en fond de lit).

9.3. : Zone sensible du périmètre de protection rapprochée

Afin de diminuer le risque de ruissellement direct d'eaux pluviales dans le plan d'eau et dans la Mayenne immédiatement à l'amont des prises d'eau, les aménagements suivants seront réalisés :

- mise en place d'un ouvrage de stockage des eaux de chaussées au niveau de la RD 162 permettant la rétention d'une pollution accidentelle par détection automatique d'hydrocarbures,
- équipement avec des débourbeurs-déshuileurs des réseaux d'eaux pluviales en provenance du lotissement et de la maison de retraite se déversant dans le plan d'eau.

Il sera installé sur chacune des berges de la Mayenne les points d'ancrage destinés à fixer les barrages flottants en amont de la prise d'eau.

Article 10 : Périmètre de protection rapprochée

Le périmètre de protection rapprochée couvre une surface de 600 hectares en amont des prises d'eau Changé. Il se divise en une zone sensible (100 ha) et une zone complémentaire (500 ha).

A – Prescriptions sur la totalité du périmètre de protection rapprochée

Activités interdites

- la suppression des bois (l'exploitation du bois étant possible).
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques. Cette interdiction ne vise pas les installations de dimension individuelle liées aux habitations existantes ou aux exploitations agricoles qui doivent être en conformité avec la réglementation applicable en la matière,

- l'exploitation de carrière ou mine,
- les dépôts de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux par infiltration ou par ruissellement, soit par exemple :
 - les dépôts de déchets,
 - les dépôts non aménagés de fumier (d'une durée supérieure à 2 mois) et de matières fermentescibles destinées à la fertilisation des sols,
 - les silos non aménagés destinés à la conservation, par voie humide, des aliments pour animaux (ensilage d'herbe de type taupinière),
 - les dépôts non aménagés de produits fertilisants de synthèse ou de produits phytosanitaires,
- la création de drainage des terres agricoles (la rénovation des drains existants est possible),
- l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement non agricoles,
- l'utilisation de produits phytosanitaires par voie aéroportée et pour l'entretien des parkings, des chemins, des accotements des routes, des chaussées et voies de communication et des plans d'eau,
- les rejets directs dans les eaux superficielles susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'eau,
- la suppression des talus et haies, sauf si le linéaire supprimé est au minimum remplacé à l'identique et à rôle équivalent sur le secteur concerné.

B – Prescriptions supplémentaires sur la zone sensible

Activités interdites

- l'abreuvement direct des animaux aux cours d'eau,
- l'affouragement permanent des animaux à la pâture de novembre à février inclus,
- les terrains de camping et de caravanage,
- toute construction nouvelle, à l'exception de celles destinées au fonctionnement de la distribution d'eau potable, de celles réalisées pour supprimer des sources de pollution, de celles en extension et rénovation de l'existant, des équipements légers de loisirs dans la mesure où ils ne sont pas à l'origine d'effluents et des zones urbanisées indiquées sur le plan joint en annexe 3). *Tout projet sera soumis à l'avis préalable des services de l'État (DDASS) par une note indiquant la destination des bâtiments et les mesures prises pour éviter toute pollution des eaux,*
- les dépôts non aménagés de fumier (d'une durée supérieure à deux mois) et de matières fermentescibles destinées à la fertilisation des sols,
- l'épandage de matières fermentescibles (boues de station d'épuration par exemple),
- le pâturage entraînant la dégradation du couvert végétal,
- la création de piscicultures,
- la création et l'extension de plans d'eau,
- la création d'aires de stationnement ouvertes au public sauf sur les zones urbanisées indiquées sur le plan joint en annexe 3,
- le stationnement en bordure immédiate du plan d'eau de Changé,
- le transport de matières dangereuses, sauf desserte locale.

Activités réglementées

- les habitations situées entre la route départementale 162 et la rive droite de la rivière « la Mayenne » devront être raccordées au réseau collectif d'assainissement,
- la maison éclusière de « Belle Poule » et la station de pompage devront être équipées d'un dispositif d'assainissement n'entraînant pas de rejets dans la rivière,
- les parcelles seront converties ou maintenues en prairie permanente ou en boisement. *La rénovation éventuelle des prairies pourra être réalisée après avis d'une commission constituée de l'exploitant, d'un représentant de la chambre d'agriculture et de représentants de l'administration et du syndicat,*
- le pâturage des animaux est limité à une charge instantanée de 1,4 UBG/ha entre novembre et février inclus,
- l'utilisation des produits phytosanitaires est limitée :
 - 1 - à la destruction des plantes indésirables pour lesquelles seuls les traitements foliaires sont envisageables après déclaration aux services de l'État qui vérifieront l'acceptabilité du traitement,

- 2 – à l'usage de produits d'entretien contenant des matières actives phytosanitaires ou apparentées (par exemple, les produits de démaquillage des toits et murs) qui ne doit en aucun cas entraîner de rejets dans la rivière,
- exceptionnellement l'usage d'un désherbant pourra être autorisé lors de la restauration d'une prairie après avis des services de l'État qui vérifieront l'acceptabilité du traitement,
- le traitement contre une éventuelle maladie de l'arbre est également possible après déclaration auprès des services de l'État qui vérifieront l'acceptabilité du traitement,
- la vitesse sera limitée à 70 km/h au maximum.

C – Prescriptions supplémentaires sur la zone complémentaire

Activités réglementées

- la création de piscicultures est soumise à l'avis préalable de l'hydrogéologue agréé et des services de l'État,
- toute nouvelle construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 11 : Plan d'alerte

En cas de pollution accidentelle affectant « la Mayenne » en amont de la prise d'eau, une procédure d'alerte sera mise en place afin d'informer dans les plus brefs délais l'exploitant de la station de traitement pour qu'il puisse, si nécessaire, interrompre les prélèvements et prendre toutes dispositions de sécurisation.

Le plan d'alerte devra être établi dans un délai de 3 ans à compter de la signature du présent arrêté.

Article 12 : Délai de mise en conformité

Pour l'ensemble des activités et dépôts existant à la date de signature du présent arrêté sur les terrains compris dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée, il doit être satisfait aux obligations résultant de l'institution desdits périmètres à la date du 1^{er} novembre 2009, à l'exception des travaux pour lesquels un délai maximum de mise en œuvre de 3 ans est accordé.

Article 13 :

Conformément à son engagement, la ville de Laval doit indemniser les usagers de tous dommages qu'ils peuvent prouver leur avoir été causés par la mise en place des périmètres de protection.

Article 14 :

Des clôtures délimitant la zone sensible seront mises en place à la charge de la ville de Laval dans toutes les parties qui ne sont pas actuellement matérialisées par une séparation ou une limite naturelle, sauf si l'agriculteur qui aura fait le choix de maintenir l'ensemble d'une parcelle en prairie permanente ne souhaite pas la diviser.

Article 15 :

Quiconque contrevenant aux dispositions des articles 9 et 10 du présent arrêté, est passible des peines prévues par l'article L. 1324-3 du code de la santé publique.

Article 16 :

Conformément aux articles L. 126-1, et R. 126-1 à R. 126-3 du code de l'urbanisme, les servitudes instituées sur les périmètres de protection sont à reporter en annexe du plan local d'urbanisme de la commune concernée.

Article 17 :

Les propriétaires des bâtiments et terrains concernés par les périmètres de protection ont obligation de notifier à leurs locataires et exploitants les prescriptions du présent arrêté.

Article 18 :

Les dispositions du présent arrêté demeurent applicables tant que le captage participe à l'approvisionnement de la collectivité dans les conditions fixées par celui-ci.

Article 19 :

Le présent arrêté est, par la ville de Laval,

- d'une part, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, à chacun des propriétaires concernés par l'établissement des servitudes dans les périmètres de protection et qui figurent dans l'état parcellaire annexé. En cas de propriétaire inconnu, la notification est faite au maire de la commune sur le territoire de laquelle est située la propriété soumise à servitudes, qui en assure l'affichage et, le cas échéant, la communique à l'occupant des lieux.
- d'autre part, publié à la conservation des hypothèques du département de la Mayenne.

Article 20 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet ou d'un recours hiérarchique auprès du ministre compétent. Elle peut également être déférée auprès du tribunal administratif de Nantes. Le délai de recours contentieux est de deux mois pour le demandeur ou l'exploitant et commence à courir du jour où la présente décision est notifiée. Pour les tiers, le délai de recours contentieux est de 4 ans à compter de la publication ou de l'affichage de la présente décision ce délai étant, le cas échéant, prolongé jusqu'à la fin d'une période de deux années suivant la mise en activité de l'installation.

Article 21 :

Le secrétaire général de la préfecture de la Mayenne, la directrice départementale de l'agriculture et de la forêt de la Mayenne, la directrice départementale des affaires sanitaires et sociales, le maire de Laval, les maires des communes de Changé et St Jean-sur-Mayenne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Mayenne, affiché en mairies de Laval, Changé et St Jean-sur-Mayenne, publié dans les journaux Ouest-France et Courrier de la Mayenne. Copie de cet arrêté sera adressée à la ville de Laval, au président du conseil général de la Mayenne, à Monsieur Loïc Roueil – commissaire enquêteur, au directeur départemental de l'équipement, au directeur des services fiscaux.

Laval, le 13 AOUT 2009

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général


François PIQUET

IMPORTANT : DELAIS ET VOIES DE RECOURS

La présente décision ne peut être déférée qu'au tribunal administratif de Nantes. Le délai de recours est de deux mois. Ce délai commence à courir du jour où la présente décision a été notifiée.

**Prises d'eau du plan d'eau
Commune de CHANGÉ**

**MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U. DE
CHANGÉ**

- Notice explicative
- Règlement des zones 1AU et N après mise en compatibilité

**PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DU CAPTAGE
D'EAU POTABLE DE LA VILLE DE LAVAL**

**Périmètre de protection immédiate et
zone sensible du périmètre de protection rapprochée des
prises d'eau potable du plan d'eau de Changé**

**Dossier de mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme de Changé**

Notice explicative

SOMMAIRE

I. Présentation générale du projet.....	2
II. Document d'urbanisme opposable	2
III. Incompatibilité du projet avec le document d'urbanisme	3
IV. Pièces du PLU à modifier	3
V. Extrait du règlement actuel – articles 1 et 2 des zones 1AU ET N	4
Zone 1AU.....	4
Zone N.....	8
VI. Modification apportées aux articles 1 et 2 du règlement des zones 1AU et N.....	13
Zone 1AU	13
Zone N.....	17
VII. Plan du périmètre de protection rapprochée des prises d'eau du plan d'eau	22

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU PROJET

Suite à des études finalisées en 2004 et réalisées dans le but de sécuriser l'alimentation en eau potable de la ville de LAVAL et du CRUEL (syndicat mixte des collectivités rurales utilisant l'eau de la ville de Laval), il a été décidé de déplacer la prise d'eau brute dans la rivière Mayenne vers l'amont. L'emplacement retenu est au niveau du plan d'eau de CHANGÉ, ce dernier représentant une réserve de secours en cas de pollution ponctuelle de la Mayenne.

Conformément à l'article L.1321-2 du code de la santé publique, les captages d'eau destinés à la consommation humaine, doivent bénéficier d'un périmètre de protection instauré par une déclaration d'utilité publique. Ces périmètres sont de trois types :

- périmètre de protection immédiate (autour du captage)
- périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel des réglementations et interdictions peuvent être instaurées
- périmètre de protection éloignée (facultatif et non défini pour le cas présent)

Le périmètre de protection rapprochée constitue une zone tampon entre le captage et les activités à risque pour la qualité de l'eau. Le périmètre de protection rapprochée vise les pollutions accidentelles et ponctuelles afin de conserver la qualité de l'environnement vis-à-vis de ses impacts sur la qualité de l'eau et à l'améliorer si nécessaire.

Le périmètre de protection rapprochée, défini par l'hydrogéologue agréé dans son rapport d'août 2006, se décompose en une zone sensible de 100 hectares et une zone complémentaire de 500 hectares environ. La zone sensible représente une zone de protection renforcée au sein du périmètre de protection rapprochée : les terres agricoles doivent être maintenues en prairie permanente, les zones non-construites doivent le rester, les rejets d'eaux pluviales et l'assainissement ne doivent pas représenter un risque de pollution particulier, ... etc. Dans le cas de CHANGÉ, la zone sensible constitue une protection pour la rivière Mayenne et pour le plan d'eau utilisé comme ressource de secours.

II. DOCUMENT D'URBANISME OPPOSABLE

La commune de Changé est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 25 novembre 2004. Depuis il a été modifié par deux procédures de révision simplifiée et une procédure de modification qui ont été approuvées le 15 novembre 2007 ainsi que par un dossier de mise en compatibilité concernant le projet de Ligne à Grande Vitesse Bretagne-Pays de la Loire approuvé par décret ministériel du 26 octobre 2007.

Le périmètre sensible de la zone de protection de la prise d'eau Changé est concerné par différents zonages du PLU :

- deux secteurs urbanisés affectés principalement à l'habitat (UB et UBe)
- un secteur urbanisé affecté aux activités artisanales, petites et moyennes industries et entreprises et aux activités de services (UEa)
- un secteur à urbaniser à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou de tourisme et de loisirs (1AUL)
- un secteur naturel dans lequel sont implantés quelques écarts ou bâtis isolés (N)
- un secteur soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs (NL)
- un secteur soumis à protection stricte, en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable (NP)

III. INCOMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME

Les prescriptions liées à la protection de la zone sensible du captage reconnaissent les zones identifiées urbanisées dans le PLU en permettant leur évolution. Il n'y a donc pas d'incompatibilité du projet de protection du captage avec les règles des zones UB, UBe et UEa.

Cependant les zones 1AUL et NL, qui autorisent notamment les terrains de camping ou de caravanage et les aires de stationnement, ainsi que les zones N et NP qui permettent les installations et bâtiments liés aux centres équestres de d'entraînement de chevaux, ne sont pas compatibles avec les prescriptions liées au périmètre de protection immédiate et à la zone sensible du périmètre de protection rapprochée de du captage d'eau potable.

Il est donc nécessaire d'engager une procédure de mise en compatibilité du PLU de Changé conformément aux articles L.123-16 et R.123-23 du code de l'urbanisme.

IV. PIECES DU PLU A MODIFIER

L'adaptation du PLU se limite au règlement écrit et notamment à la modification des articles 1 et 2 des zones 1AUL, NL, N et NP.

V. EXTRAIT DU REGLEMENT ACTUEL - ARTICLES 1 ET 2 DES ZONES 1AU ET N

ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Dix secteurs sont répertoriés selon leur destination urbaine future avec, pour certains des dispositions architecturales particulières.

Ce sont les secteurs suivants :

1AUa, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services ;

1AUa1, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions ;

1AUa2, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions ;

Le secteur 1AUaa : à vocation dominante artisanale, de services ou de PME/PMI ;

Le secteur 1AUac : destinées aux activités économiques, et relevant de l'assainissement autonome ;

Le secteur 1AUat : à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux) mais pouvant accueillir des activités technologiques, industrielles et de services diverses.

Le secteur 1AUat1 : à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux) mais pouvant accueillir des activités technologiques, industrielles et de services diverses et intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions.

1AUh, à vocation principale d'habitat ;

1AUha, à vocation principale d'habitat dans le secteur des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques ;

1AUL, à vocation d'activités et d'équipements sportifs culturels, de loisirs et de tourisme.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Des dispositions particulières s'appliquent en rives de la R.N.162, de la R.D.900, de la R.D.30 et de la R.D.31 pour répondre à l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme introduit par la loi du 2 Février 1995.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdits :

- ✓ la création de bâtiments agricoles ou d'élevage.
- ✓ Les carrières et autres extractions de matériaux.

1.2 De plus, sont interdits :

a - dans tous les secteurs 1AUa :

- ✓ les terrains de camping et de caravanage.

b - dans les secteurs 1AUh et 1AUha:

- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- ✓ les dépôts de véhicules usagés et de vieilles ferrailles.
- ✓ les terrains de camping et de caravanage.
- ✓ les activités industrielles et artisanales.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont admises sous condition :

- ✓ les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- ✓ les opérations dont l'affectation dominante est :
 - soit les activités économiques dans les secteurs 1AUa, 1AUa1 et 1AUa2 ;
 - soit les activités à vocation artisanale, de services ou de PME/PMI, ne relevant pas des établissements classés soumis à autorisation dans le secteur 1AUaa ;
 - soit les activités économiques dans le secteur 1AUac, sous réserve de pouvoir réaliser dans des conditions favorables les installations nécessaires à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, en l'attente d'une desserte à moyen ou long termes par le réseau collectif d'assainissement ;
 - soit les activités à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux, technologies) mais pouvant accueillir des activités, industrielles et de services diverses dans les secteurs 1AUat et 1AUat1 ;
 - soit l'habitat dans le secteur 1AUh, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements ;
 - soit l'habitat dans le secteur 1AUha des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques d'implantation des constructions et de surfaces de terrains et à

condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements ;

- soit les activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique, de loisirs et de tourisme dans le secteur 1AUL et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif ;

Et ceci à condition que :

- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

a - dans l'ensemble de la zone 1AU :

- ✓ À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- ✓ Sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés. *(mise en compatibilité liée à la LGV Bretagne-Pays de Loire approuvée par décret ministériel en date du 26 octobre 2007)*

b - Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :

- ✓ Les constructions à usage de bureaux, services et loisirs, liées aux opérations d'habitat.

c - Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat et 1AUat1 :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas les habitations doivent être soit accolées soit intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

d - Dans le secteur 1AUL

- ✓ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas les habitations doivent être soit accolées soit intégrées aux bâtiments à usage d'activités.
- ✓ Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisés dans la zone.

2.3 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.

- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ZONE N

La zone N est une zone naturelle dans laquelle sont implantés quelques écarts ou bâtis isolés. Cette zone doit être protégée en raison :

- de la **qualité des sites**, milieux naturels et paysagers, et de **leur intérêt** d'un point de vue **esthétique, historique, patrimoniale et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.
- de l'existence de risques naturels prévisibles d'inondation

Elle comprend les secteurs :

- NP** soumis à protection de site en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable
- Ng** réservé aux installations liées ou dérivées de la collecte et du traitement des ordures ménagères et des déchets.

Elle comprend également trois autres secteurs de taille limitée, où des possibilités spécifiques d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

- NL** dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site.
- NLa** dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs et quelques constructions complémentaires, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.
- Nv** réservé et aménagé pour l'accueil des gens du voyage.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément visés à l'article 2 suivant.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les interdictions prévues au du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation s'appliquent.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous condition :

- ✓ L'extension des bâtiments existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ L'extension des bâtiments à usage d'activités préexistantes ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement à la date d'opposabilité du présent document, à condition que leur vocation se justifie à proximité d'habitat et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions d'habitation.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle, sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...);
 - le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées n'entraînant pas de nuisances;
 - la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur;
 - les possibilités maximales d'extension éventuelles en cas de changement d'affectation sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document;
- ✓ Les constructions annexes et abris de jardin à raison d'une emprise maximale de 50 m² par parcelle.
- ✓ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ✓ les modes d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) sous réserve de leur intégration à l'environnement.
- ✓ Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés. (mise en compatibilité liée à la LGV Bretagne-Pays de Loire approuvée par décret ministériel en date du 26 octobre 2007)

2.2 Dans le secteur Ng, sont seuls admis :

- ✓ les constructions installations ouvrages et équipements, relevant ou non des établissements classés au titre de l'environnement, liés ou dérivés du stockage et du traitement des déchets, conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités agricoles ou celles liés ou dérivés du stockage et du traitement des déchets ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

2.3 Dans le secteur Nga, sont seuls admis :

- ✓ les installations, ouvrages et équipements, liés au stockage de matériaux inertes (de classe III) sous réserve de la restitution du site à l'usage agricole ou forestier à l'issue de l'exploitation du site

2.4 Dans le secteur NL sont seuls admis :

- ✓ Les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage
- ✓ S'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien.
- ✓ Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.
- ✓ L'extension des bâtiments préexistants. Dans ce cas les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité s'il conduit : soit à l'habitation, soit à l'hébergement de loisirs, soit à une activité sportive, culturelle ou de loisirs.
- ✓ Les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités ou constructions autorisés ou les équipements d'intérêt public ou d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage, etc) .

2.5 Dans le secteur NLa, en complément de l'article 2.3 sont admis sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement et sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 suivant :

- ✓ Les constructions installations et ouvrages à usage touristique, culturel et de loisirs (hébergement et restauration compris) à condition qu'elles soient liées ou

complémentaires aux activités autorisées dans le secteur.

2.6 Dans le secteur NP sont seuls admis :

- ✓ L'extension des bâtiments existants dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ;
- ✓ L'extension des bâtiments à usage d'activités préexistants ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement à la date d'approbation du présent document, à condition que leur vocation se justifie à proximité d'habitat et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 40% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions nouvelles d'habitation et d'hébergement touristique.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...) ;
 - le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, ou d'hébergement de loisirs ;
 - la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur ;
 - les possibilités maximales d'extension sont fixées à 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Les constructions annexes abris de jardin à raison d'une emprise maximale de 50 m² unité foncière.
- ✓ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ✓ Les modes d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

2.7 Dans le secteur Nv sont seuls admis,

sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- les équipements et infrastructures nécessaires à l'aménagement d'une aire

- d'accueil pour les gens du voyage ;
- les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités ou constructions autorisés ou les équipements d'intérêt public ou d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage, etc)

2.8 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- ✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation

VI. MODIFICATIONS APORTEES AUX ARTICLES 1 ET 2 DU REGLEMENT DES ZONES 1AU et N

ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Dix secteurs sont répertoriés selon leur destination urbaine future avec, pour certains des dispositions architecturales particulières. Ce sont les secteurs suivants :

1AUa, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services ;

1AUa1, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions ;

1AUa2, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions ;

Le secteur 1AUaa : à vocation dominante artisanale, de services ou de PME/PMI ;

Le secteur 1AUac : destinées aux activités économiques, et relevant de l'assainissement autonome ;

Le secteur 1AUat : à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux) mais pouvant accueillir des activités technologiques, industrielles et de services diverses.

Le secteur 1AUat1 : à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux) mais pouvant accueillir des activités technologiques, industrielles et de services diverses et intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions.

1AUh, à vocation principale d'habitat ;

1AUha, à vocation principale d'habitat dans le secteur des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques ;

1AUl, à vocation d'activités et d'équipements sportifs culturels, de loisirs et de tourisme.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Des dispositions particulières s'appliquent en rives de la R.N.162, de la R.D.900, de la R.D.30 et de la R.D.31 pour répondre à l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme introduit par la loi du 2 Février 1995.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdits :

- ✓ la création de bâtiments agricoles ou d'élevage
- ✓ Les carrières et autres extractions de matériaux.

1.2 De plus, sont interdits :

a - dans tous les secteurs 1AUa :

- ✓ les terrains de camping et de caravanage.

b - dans les secteurs 1AUh, 1AUha et 1AUL:

- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- ✓ les dépôts de véhicules usagés et de vieilles ferrailles.
- ✓ les terrains de camping et de caravanage.
- ✓ les activités industrielles et artisanales.

c - dans le secteur 1AUL:

- ✓ les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont admises sous condition :

- ✓ les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- ✓ les opérations dont l'affectation dominante est :
 - soit les activités économiques dans les secteurs 1AUa, 1AUa1 et 1AUa2 ;
 - soit les activités à vocation artisanale, de services ou de PME/PMI, ne relevant pas des établissements classés soumis à autorisation dans le secteur 1AUaa ;
 - soit les activités économiques dans le secteur 1AUac, sous réserve de pouvoir réaliser dans des conditions favorables les installations nécessaires à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, en l'attente d'une desserte à moyen ou long termes par le réseau collectif d'assainissement ;
 - soit les activités à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux, technologies) mais pouvant accueillir des activités, industrielles et de services diverses dans les secteurs 1AUat et 1AUat1 ;
 - soit l'habitat dans le secteur 1AUh, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements ;

- soit l'habitat dans le secteur 1AUha des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques d'implantation des constructions et de surfaces de terrains et à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements ;
- soit les activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique de loisirs et de tourisme dans le secteur 1AUL ne nécessitant que des infrastructures légères (ex : abris, parcours santé etc ...) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif ;

Et ceci à condition que :

- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

a - dans l'ensemble de la zone 1AU :

- ✓ À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- ✓ Sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

b - Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :

- ✓ Les constructions à usage de bureaux, services et loisirs, liées aux opérations d'habitat.

c - Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat et 1AUat1 :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas les habitations doivent être soit accolées soit intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

d - Dans le secteur 1AUL :

~~Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas les habitations doivent être soit accolées soit intégrées aux bâtiments à usage d'activités.~~

- ✓ Les équipements légers publics ou collectifs culturels pédagogiques de loisirs et de tourisme ainsi que les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif.

~~Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisés dans la zone.~~

2.3 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ZONE N

La zone N est une zone naturelle dans laquelle sont implantés quelques écarts ou bâtis isolés. Cette zone doit être protégée en raison :

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de leur intérêt d'un point de vue **esthétique, historique, patrimoniale et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.
- de l'existence de risques naturels prévisibles d'inondation

Elle comprend les secteurs :

- NP** soumis à protection de site en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable
- Ng** réservé aux installations liées ou dérivées de la collecte et du traitement des ordures ménagères et des déchets.

Elle comprend également trois autres secteurs de taille limitée, où des possibilités spécifiques d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

- NL** dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site.
- NLa** dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs et quelques constructions complémentaires, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.
- Nv** réservé et aménagé pour l'accueil des gens du voyage.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément visés à l'article 2 suivant.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les interdictions prévues au du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation s'appliquent.

Dans le secteur du périmètre de protection immédiate des prises d'eau potable de CHANGÉ (voir plan des servitudes) les constructions et installations qui ne sont pas liées à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages liés à l'alimentation en eau potable sont interdites.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous condition :

- ✓ L'extension des bâtiments existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ L'extension des bâtiments à usage d'activités préexistantes ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement à la date d'opposabilité du présent document, à condition que leur vocation se justifie à proximité d'habitat et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone et en dehors de la zone sensible du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de CHANGÉ (voir plan des servitudes), les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions d'habitation.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle, sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...);
 - le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées n'entraînant pas de nuisances ;
 - la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur ;
 - les possibilités maximales d'extension éventuelles en cas de changement d'affectation sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ;

- ✓ Les constructions annexes et abris de jardin à raison d'une emprise maximale de 50 m² par parcelle.
- ✓ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ✓ les modes d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) sous réserve de leur intégration à l'environnement.
- ✓ Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

2.2 Dans le secteur Ng, sont seuls admis :

- ✓ les constructions installations ouvrages et équipements, relevant ou non des établissements classés au titre de l'environnement, liés ou dérivés du stockage et du traitement des déchets, conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités agricoles ou celles liés ou dérivés du stockage et du traitement des déchets ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

2.3 Dans le secteur Nga, sont seuls admis :

- ✓ les installations, ouvrages et équipements, liés au stockage de matériaux inertes (de classe III) sous réserve de la restitution du site à l'usage agricole ou forestier à l'issue de l'exploitation du site

2.4 Dans le secteur NL, Sont seuls admis :

- ✓ Les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.

~~Les terrains de camping et de caravanage~~

~~S'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien.~~

~~Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.~~

- ✓ L'extension des bâtiments préexistants. Dans ce cas les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité s'il conduit : soit à l'habitation, soit à l'hébergement de loisirs, soit à une activité sportive, culturelle ou de loisirs.
- ✓ Les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux

de voirie, de fouilles archéologiques, les activités ou constructions autorisés ou les équipements d'intérêt public ou d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage, etc) .

2.5 Dans le secteur NLa, en complément de l'article 2.3 sont admis sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement et sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 suivant :

- ✓ Les constructions installations et ouvrages à usage touristique, culturelle et de loisirs (hébergement et restauration compris) à condition qu'elles soient liées ou complémentaires aux activités autorisées dans le secteur.

2.6 Dans le secteur NP sont seuls admis :

- ✓ L'extension des bâtiments existants dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ;
- ✓ L'extension des bâtiments à usage d'activités préexistants ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement à la date d'approbation du présent document, à condition que leur vocation se justifie à proximité d'habitat et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 40% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone et en dehors de la zone sensible du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de CHANGÉ (voir plan des servitudes), les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions nouvelles d'habitation et d'hébergement touristique.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...) ;
 - le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, ou d'hébergement de loisirs ;
 - la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur ;
 - les possibilités maximales d'extension sont fixées à 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Les constructions annexes abris de jardin à raison d'une emprise maximale de 50 m² unité foncière.
- ✓ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ✓ Les modes d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux

de voirie, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

2.7 Dans le secteur Nv sont seuls admis,

sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- les équipements et infrastructures nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ;
- les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités ou constructions autorisés ou les équipements d'intérêt public ou d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage, etc)

2.8 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- ✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE DE LA VILLE DE LAVAL

**Périmètre de protection immédiate et zone sensible
du périmètre de protection rapprochée
des prises d'eau potable du plan d'eau de Changé**

**Dossier de mise en compatibilité
Plan Local d'Urbanisme de Changé**

<p>Règlement des zones 1AU et N après mise en compatibilité</p>
--

Février 2009

ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Dix secteurs sont répertoriés selon leur destination urbaine

future avec, pour certains des dispositions architecturales particulières . Ce sont les secteurs suivants :

1AUa, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services ;

1AUa1, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions ;

1AUa2, à vocation d'activités industrielles, logistiques, artisanales, commerciales et de services intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions ;

Le secteur 1AUaa : à vocation dominante artisanale, de services ou de PME/PMI ;

Le secteur 1AUac : destinées aux activités économiques, et relevant de l'assainissement autonome ;

Le secteur 1AUat : à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux) mais pouvant accueillir des activités technologiques, industrielles et de services diverses.

Le secteur 1AUat1: à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux) mais pouvant accueillir des activités technologiques, industrielles et de services diverses et intégrant des dispositions spécifiques relatives à la hauteur des constructions.

1AUh, à vocation principale d'habitat ;

1AUha, à vocation principale d'habitat dans le secteur des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques ;

1AUl, à vocation d'activités et d'équipements sportifs culturels, de loisirs et de tourisme.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

Des dispositions particulières s'appliquent en rives de la R.N.162, de la R.D.900, de la R.D.30 et de la R.D.31 pour répondre à l'article L.111-1.4 du Code de l'urbanisme introduit par la loi du 2 Février 1995.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdits :

- ✓ la création de bâtiments agricoles ou d'élevage
- ✓ Les carrières et autres extractions de matériaux.

1.2 De plus, sont interdits :

a - dans tous les secteurs 1AUa :

- ✓ les terrains de camping et de caravanage.

b - dans les secteurs 1AUh, 1AUha et 1AUL:

- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- ✓ les dépôts de véhicules usagés et de vieilles ferrailles.
- ✓ les terrains de camping et de caravanage.
- ✓ les activités industrielles et artisanales.

c - dans le secteur 1AUL:

- ✓ les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont admises sous condition :

- ✓ les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- ✓ les opérations dont l'affectation dominante est :
 - soit les activités économiques dans les secteurs 1AUa, 1AUa1 et 1AUa2 ;
 - soit les activités à vocation artisanale, de services ou de PME/PMI, ne relevant pas des établissements classés soumis à autorisation dans le secteur 1AUaa ;
 - soit les activités économiques dans le secteur 1AUac, sous réserve de pouvoir réaliser dans des conditions favorables les installations nécessaires à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, en l'attente d'une desserte à moyen ou long termes par le réseau collectif d'assainissement ;
 - soit les activités à vocation dominante tertiaire (commerces, bureaux, technologies) mais pouvant accueillir des activités, industrielles et de services diverses dans les secteurs 1AUat et 1AUat1 ;
 - soit l'habitat dans le secteur 1AUh, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements ;

- soit l'habitat dans le secteur 1AUha des Ebaudières, selon des dispositions spécifiques d'implantation des constructions et de surfaces de terrains et à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 10 logements ;
- soit les activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique de loisirs et de tourisme dans le secteur 1AUL ne nécessitant que des infrastructures légères (ex : abris, parcours santé etc ...) et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif ;

Et ceci à condition que :

- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ou de l'ensemble des zones d'urbanisation future ;
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

a - dans l'ensemble de la zone 1AU :

- ✓ À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.
- ✓ Sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

b - Dans les secteurs 1AUh et 1AUha :

- ✓ Les constructions à usage de bureaux, services et loisirs, liées aux opérations d'habitat.

c - Dans les secteurs 1AUa, 1AUa1, 1AUa2, 1AUaa, 1AUac, 1AUat et 1AUat1 :

- ✓ Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas les habitations doivent être soit accolées soit intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

d - Dans le secteur 1AUL :

- ✓ Les équipements légers publics ou collectifs culturels, pédagogiques de loisirs et de tourisme ainsi que les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif.

2.3 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers, quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis, pour avis, au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ZONE N

La zone N est une zone naturelle dans laquelle sont implantés quelques écarts ou bâtis isolés. Cette zone doit être protégée en raison :

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de leur intérêt d'un point de vue **esthétique, historique, patrimoniale et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.
- de l'existence de risques naturels prévisibles d'inondation

Elle comprend les secteurs :

NP soumis à protection de site en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable

Ng réservé aux installations liées ou dérivées de la collecte et du traitement des ordures ménagères et des déchets.

Elle comprend également trois autres secteurs de taille limitée, où des possibilités spécifiques d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

NL dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs compatibles avec le caractère naturel du site.

NLa dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs et quelques constructions complémentaires, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.

Nv réservé et aménagé pour l'accueil des gens du voyage.

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément visés à l'article 2 suivant.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les interdictions prévues au du Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation s'appliquent.

Dans le secteur du périmètre de protection immédiate des prises d'eau potable de CHANGÉ (voir plan des servitudes) les constructions et installations qui ne sont pas liées à l'entretien et à l'exploitation des ouvrages liés à l'alimentation en eau potable sont interdites.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone N sont admis sous condition :

- ✓ L'extension des bâtiments existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ L'extension des bâtiments à usage d'activités préexistantes ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement à la date d'opposabilité du présent document, à condition que leur vocation se justifie à proximité d'habitat et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone et en dehors de la zone sensible du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de CHANGÉ (voir plan des servitudes), les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions d'habitation.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle, sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...);
 - le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées n'entraînant pas de nuisances;
 - la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur;
 - les possibilités maximales d'extension éventuelles en cas de changement d'affectation sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document;

- ✓ Les constructions annexes et abris de jardin à raison d'une emprise maximale de 50 m² par parcelle.
- ✓ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ✓ les modes d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) sous réserve de leur intégration à l'environnement.
- ✓ Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

2.2 Dans le secteur Ng, sont seuls admis :

- ✓ les constructions installations ouvrages et équipements, relevant ou non des établissements classés au titre de l'environnement, liés ou dérivés du stockage et du traitement des déchets, conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités agricoles ou celles liés ou dérivés du stockage et du traitement des déchets ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

2.3 Dans le secteur Nga, sont seuls admis :

- ✓ les installations, ouvrages et équipements, liés au stockage de matériaux inertes (de classe III) sous réserve de la restitution du site à l'usage agricole ou forestier à l'issue de l'exploitation du site

2.4 Dans le secteur NL, Sont seuls admis :

- ✓ Les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.
- ✓ L'extension des bâtiments préexistants. Dans ce cas les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'opposabilité s'il conduit : soit à l'habitation, soit à l'hébergement de loisirs, soit à une activité sportive, culturelle ou de loisirs.
- ✓ Les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités ou constructions autorisés ou les équipements d'intérêt public ou d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage, etc) .

2.5 Dans le secteur NLa, en complément de l'article 2.3 sont admis sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement et sous réserve du respect des dispositions de l'article 14 suivant :

- ✓ Les constructions installations et ouvrages à usage touristique, culturelle et de loisirs (hébergement et restauration compris) à condition qu'elles soient liées ou complémentaires aux activités autorisées dans le secteur.

2.6 Dans le secteur NP sont seuls admis :

- ✓ L'extension des bâtiments existants dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ;
- ✓ L'extension des bâtiments à usage d'activités préexistants ne relevant pas des installations classées au titre de l'environnement à la date d'approbation du présent document, à condition que leur vocation se justifie à proximité d'habitat et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 40% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone et en dehors de la zone sensible du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau de CHANGÉ (voir plan des servitudes), les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions nouvelles d'habitation et d'hébergement touristique.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :
 - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...);
 - le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, ou d'hébergement de loisirs ;
 - la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres minimum de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ou à des distances supérieures selon les normes techniques en vigueur ;
 - les possibilités maximales d'extension sont fixées à 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Les constructions annexes abris de jardin à raison d'une emprise maximale de 50 m² unité foncière.
- ✓ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- ✓ Les modes d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, l'agriculture, ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage) sous réserve de leur intégration à l'environnement.

2.7 Dans le secteur Nv sont seuls admis,

sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone :

- les équipements et infrastructures nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ;
- les équipements et infrastructures publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, les activités ou constructions autorisés ou les équipements d'intérêt public ou d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage, etc)

2.8 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- ✓ Dans le périmètre de protection autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- ✓ l'édification des clôtures autres qu'habituellement nécessaires à l'agriculture est soumise à déclaration.
- ✓ les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme
- ✓ A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par les articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.
- ✓ Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, s'appliquent les dispositions spécifiques prévues au Plan de Prévention des Risques naturels - Inondation



