

Département de la Mayenne  
LAVAL AGGLOMERATION  
COMMUNE DE CHANGE  
PLAN LOCAL D'URBANISME



**DECLARATION DE PROJET N°1**  
**PROJET D'EXTENSION EARL LA TORCHONNIERE**

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

**PIECE 2 : ANNEXES**

15 U 25 – 2016

PLU	Prescrit	Approuvé
Elaboration du PLU		25 novembre 2004
Modification n°1 du PLU		15 novembre 2007
Modification n°2 du PLU		27 juin 2011
Modification n°3 du PLU		19 juillet 2012
Modification n°4 du PLU	22 janvier 2015	25 juin 2015
Déclaration de projet n°1 du PLU	05 novembre 2015	En cours

## SOMMAIRE

<b>ANNEXE 1 : Délibération d'engagement de la Déclaration de projet.....</b>	<b>3</b>
<b>ANNEXE 2 : Arrêté d'enquête publique.....</b>	<b>7</b>
<b>ANNEXE 3 : Règlement écrit de la zone A actuellement en vigueur.....</b>	<b>12</b>
<b>ANNEXE 4 : Règlement écrit de la zone N actuellement en vigueur.....</b>	<b>23</b>
<b>ANNEXE 5 : Avis de l'autorité environnementale.....</b>	<b>39</b>
<b>ANNEXE 6 : Procès-verbal de la Réunion d'examen conjoint.....</b>	<b>43</b>

# **ANNEXE 1 : Délibération d'engagement de la Déclaration de projet**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
053-215300542-20151105-DE\_2015\_5\_11\_07-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/11/2015  
Publication : 09/11/2015

2 - URBANISME  
21 - Documents d'urbanisme

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

*Le jeudi 5 novembre 2015 à vingt heures trente, le CONSEIL MUNICIPAL, dûment convoqué par lettre du 29 octobre 2015 remise au domicile de chacun de ses membres, s'est réuni en Mairie de CHANGE sous la présidence de Monsieur Denis MOUCHEL, Maire.*

Tous les membres étaient présents à l'exception de Messieurs PAILLARD et BELAUD et de Mesdames FILHUE et SOUAR excusés.

Date de convocation : 29 octobre 2015  
Date d'affichage : 29 octobre 2015  
Date d'affichage de la délibération : 6 novembre 2015

Pouvoirs : Monsieur PAILLARD à Monsieur PUISSOCHET  
Monsieur BELAUD à Monsieur RICHEFOU

*En application des dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Président de séance demande au CONSEIL MUNICIPAL de bien vouloir l'autoriser à se faire assister de Monsieur DESNÉ, Directeur Général.*

*Madame Nathalie FOURNIER-BOUDARD, Adjointe au Maire, a été désignée Secrétaire de Séance, fonction qu'elle a acceptée.*

DE 2015 5 11 07

### LANCEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET POUR EXTENSION DE BÂTI À USAGE AGRICOLE AU LIEU-DIT « LA TORCHONNIÈRE » ET MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de CHANGÉ, située dans la première couronne lavalloise, souhaite maintenir une activité agricole périurbaine sur son territoire et doit faire face à un important déclin progressif et constant du nombre des exploitations agricoles (source Chambre d'Agriculture de la Mayenne : nombre d'agriculteurs à CHANGÉ en 2000 : 48, en 2010 : 36, soit une diminution de 25 % en 10 ans - Nombre d'exploitations agricoles sur la même période : 38 puis 24, soit une diminution de 37 % en 10 ans).

Dans ce cadre, il est donné connaissance du projet de construction d'une stabulation au lieu-dit « La Torchonnière », en extension du noyau bâti existant.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette construction, il est proposé d'utiliser la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions prévues par l'ordonnance n° 2012-11 du 05 janvier 2012, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ayant précisé les différentes procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme.

En effet, cette procédure peut être utilisée si le projet en cause présente un intérêt général (porté par une personne publique ou privée) et que le PLU doit être adapté pour permettre celui-ci.

Le projet correspondant requiert par ailleurs l'adaptation du PLU, puisque le terrain concerné est actuellement classé en zone NP (Naturelle Protégée), zone dans laquelle ce type de construction est interdit.

La réalisation de ce projet, à cet endroit, nécessite une extension, pour une superficie d'environ 94 ca, du zonage A (zone Agricole). Il est utile de préciser à ce stade que l'emprise en cause présente déjà et depuis plus de 10 ans (antérieurement à l'approbation du PLU), une vocation agricole : fosse à lisier, terres exploitées...

Il est également précisé qu'antérieurement à l'approbation du PLU, le 25 novembre 2004, l'emprise en cause figurait en zone agricole et que le changement de classification du zonage si proche du siège d'exploitation, sur une emprise où figurait déjà une fosse de récupération des effluents, est intervenu à tort.

Ce projet permettra la poursuite de l'activité agricole sur ce site ainsi que sa pérennisation dans la mesure où ce nouveau bâtiment consolidera l'activité culture et production animale, à cet endroit, par l'exploitant agricole lui-même et ultérieurement par son fils.

Enfin, à cet emplacement figurent déjà, outre la fosse, les silos d'ensilage pour l'affouragement.

Considérant, à la fois,

- La pertinence du classement au POS de cette emprise en zone agricole avant 2004 et l'erreur intervenue lors du reclassement de celle-ci au PLU en zone Naturelle Protégée,

- La surface réduite qu'il est nécessaire de requalifier en zone A (Agricole) et la logique de construction à cet endroit, en raison de la topographie qui permet la récupération des eaux à proximité de la fosse et des silos existants,

- L'intérêt que présente un tel projet pour le maintien de l'activité agricole sur le territoire communal,

Il est proposé de lancer la procédure dite de Déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU.

Le déroulé de celle-ci s'articulera selon les étapes suivantes :

- Elaboration du rapport de présentation,
- Réunion des Personnes Publiques Associées,
- Enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU,
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet,

Bien évidemment, le projet en cause fera l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas.

Ainsi,

Vu l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme relatif à la déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2004 ayant approuvé le PLU,

Vu l'intérêt général de mener à bien l'opération en cause,

Vu l'avis favorable unanime de la commission Urbanisme, Travaux, Environnement et Développement Durable réunie le 28 octobre 2015,

Il est proposé :

- **d'engager** la procédure correspondante de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU,
- **d'autoriser** le Maire à signer toutes pièces à cet effet.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré,

- **accepte** à la majorité des suffrages exprimés (1 vote contre et 3 abstentions) ces propositions.



Pour extrait conforme,  
Le Maire,

Denis MOUCHEL

6

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de mes services,
- recours contentieux pour excès de pouvoir

## **ANNEXE 2 : Arrêté d'enquête publique**



## ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

N°033/2016

- 13 JUIN 2016 -

---

**OBJET – PRESCRIPTION ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – COMMUNE DE CHANGE**

---

### **LE PRÉSIDENT DE LAVAL AGGLOMÉRATION,**

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-9 et L.5211-57,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-53 créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu la délibération du Conseil municipal de Changé en date du 5 novembre 2015 prescrivant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Changé via une procédure de déclaration de projet,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2015 portant transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de tout document en tenant lieu,

Vu les statuts de Laval Agglomération étendus à la compétence « Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de tout document en tenant lieu » par arrêté préfectoral du 20 novembre 2015,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 14 mars 2016 portant reprise de la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Changé via une procédure de déclaration de projet,

Vu les pièces du dossier de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Changé soumises à enquête publique,

Vu la décision du 31 mai 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant :

- Monsieur Roger PERRIER en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- Madame Sarah BANDECCHI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

## ARRÊTE

### Article 1

Il sera procédé à une enquête publique sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Changé via une procédure de déclaration de projet pendant une durée de 31 jours, du 12 juillet 2016 au 11 août 2016 inclus.

#### Caractéristiques principales de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Changé :

La mise en compatibilité proposée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Changé concerne une déclaration de projet portant sur la réalisation d'un projet privé de travaux et de construction, présentant un caractère d'intérêt général en ce qu'il vise à soutenir l'emploi local et le dynamisme économique de la commune via l'extension d'une entreprise agricole locale sise au lieu-dit La Torchonnière à Changé.

L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sera joint au dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Changé et pourra donc être consulté dans les mêmes conditions.

### Article 2

Ont été désignés par le Président du Tribunal Administratif de Nantes :

- Monsieur Roger PERRIER en qualité de commissaire enquêteur titulaire ;
- Madame Sarah BANDECCHI en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur titulaire, le commissaire enquêteur suppléant remplacera le titulaire et exercera alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

### Article 3

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de Changé et à la Direction de la planification urbaine de Laval Agglomération – 6, rue Souchu Servinière à Laval – pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier d'enquête publique sera également disponible sur le site internet de la commune de Changé à l'adresse suivante : <http://www.change53.fr> et sur le site internet de Laval Agglomération (<http://www.agglo-laval.fr>) pendant toute la durée de l'enquête. Toute personne peut à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Président de Laval Agglomération.

Le public pourra prendre connaissance du dossier de la déclaration de projet et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête déposé en Mairie de Changé et à la Direction de la planification urbaine de Laval Agglomération – 6, rue Souchu Servinière à Laval – ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à : Laval Agglomération, Monsieur le commissaire enquêteur, Hôtel communautaire, 1, place du Général Ferrié, CS 60809, 53008 LAVAL cedex, ou par voie électronique à l'adresse suivante : [laval-agglo@agglo-laval.fr](mailto:laval-agglo@agglo-laval.fr) (dans ce cas, noter en objet du courriel « Observations PLU Changé pour commissaire enquêteur »).

#### **Article 4**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre propositions écrites et orales à la Mairie de Changé aux dates et horaires suivants :

- mardi 12 juillet 2016 de 8h30 à 11h30
- samedi 30 juillet 2016 de 9h00 à 12h00
- jeudi 11 août 2016 de 14h00 à 17h30

#### **Article 5**

Le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée pour une durée maximale de 30 jours lorsqu'il décide de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête. Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Laval Agglomération, direction de la planification urbaine, 6, rue Souchu Servinière à Laval, en la personne de M. Arnaud Clévédy. Téléphone du secrétariat de la direction de la planification urbaine : 02.43.49.44.98

#### **Article 6**

À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet à Monsieur le Président de Laval Agglomération. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre à Monsieur le Président de Laval Agglomération le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet et au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

10

#### **Article 7**

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Changé et à la Direction de la planification urbaine de Laval Agglomération – 6, rue Souchu Servinière à Laval – pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi N° 78-753 du 17/07/78 modifiée.

#### **Article 8**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux ci-après :

OUEST FRANCE

COURRIER DE LA MAYENNE

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie de Changé et à la Direction de la planification urbaine de Laval Agglomération – 6, rue Souchu Servinière à Laval – et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Ces publicités seront certifiées par le Président de Laval Agglomération.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

#### **Article 9**

Après l'enquête publique, le projet de déclaration de projet pour la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Changé, éventuellement modifié, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire et préalablement soumis pour avis au Conseil municipal de Changé par application de l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### **Article 10**

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- à Monsieur le Préfet de la Mayenne,
- à Monsieur le Commissaire Enquêteur,
- à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires,
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

#### **Article 11**

Le Directeur Général des Services de Laval Agglomération est chargé de l'exécution du présent arrêté et est autorisé à signer tout document à cet effet.

11

**Le Président,**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-245300330-20160613-AR-033-2016-AR

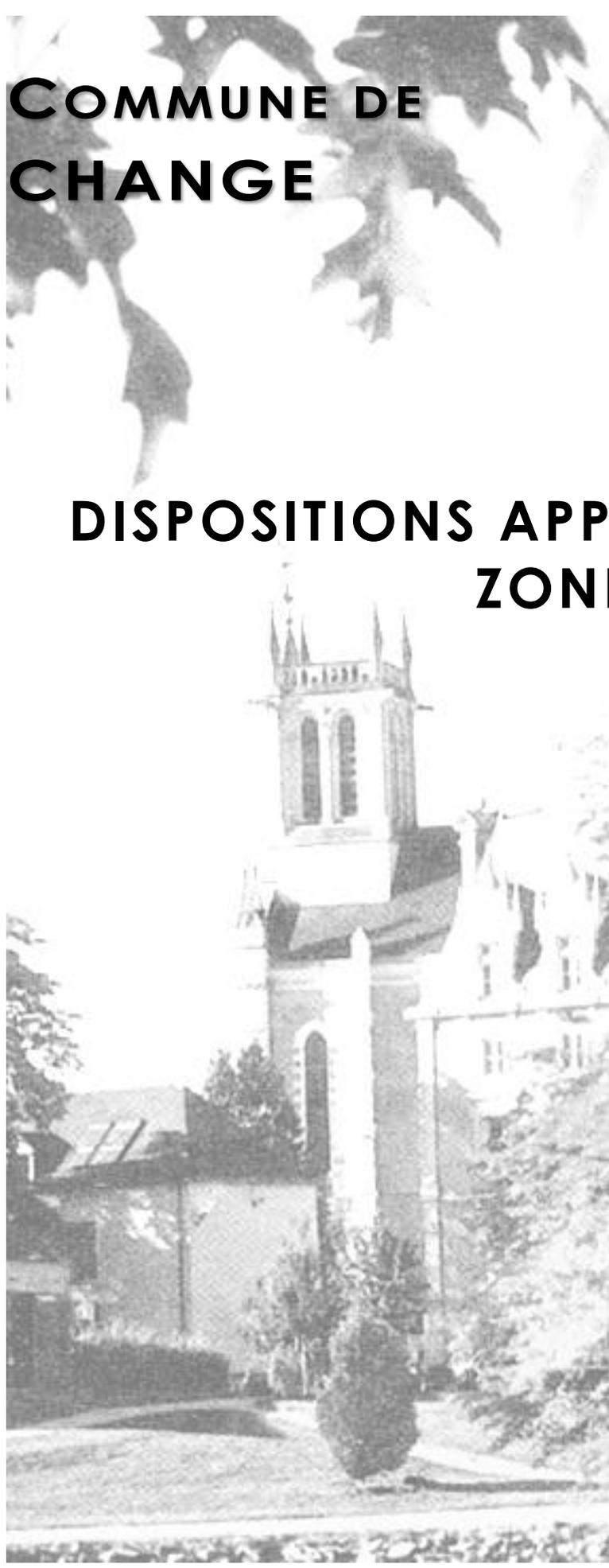
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/06/2016

Publication : 13/06/2016

**François ZOCCHETTO**

**ANNEXE 3 : Règlement écrit de la zone A  
actuellement en vigueur**



**COMMUNE DE  
CHANGE**

**TITRE IV  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

**ZONE A 13**

## • ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisée par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

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

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

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non strictement liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole.
- aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### • **ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### • **2.1 Sont admis sous condition :**

Le logement strictement lié et nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'il soit implanté une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège ou les sites principaux d'exploitation. Cette distance peut toutefois être portée à 250 mètres maximum si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief des terrains le justifient.

Le camping et le caravanage à la ferme dans le respect des normes particulières prévues à cet effet et sous réserve que l'activité reste complémentaire à l'activité agricole dominante.

Les activités commerciales ou de services et les activités de loisirs à condition qu'elles soient complémentaires avec l'activité agricole dominante (Chambres d'hôtes, ferme-découverte, équitation, vente directe etc.).

Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques 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 sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

- **2.2 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 en annexes, 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 demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- ✓ 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.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

### ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

16

#### 4.1 Eau

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est exceptionnellement admise.

#### 4.2 Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

#### 4.3 Assainissement

##### a - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Tout bâtiment qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- **b - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- 

- 

---

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

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

- 

---

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

- **6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :**
  - par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
    - Routes départementales : 10 m
    - Voies communales et autres voiries : 5 m
  - par rapport à l'axe des voies, pour toutes les constructions :
    - Routes classées à grande circulation : 75 m
    - Autoroute et voie express (A.81) : 100m
  - par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV :
    - 50 m pour les constructions à usage d'habitation ;
    - 25 m pour les autres constructions.
- **6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :**
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

17

• **ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

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

---

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

• **ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL**

---

Sans objet.

• **ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

• **10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), ni aux silos agricoles, aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

• **10.2 Définition de la hauteur :**

♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

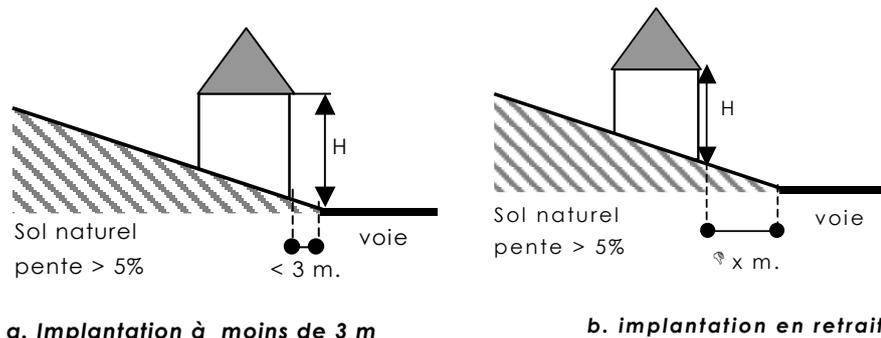
♦ L'altitude de référence du terrain est :

✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5% et inférieure à 10%) :

a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

- **10.3 Hauteur absolue**

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit,
- 11 m au faîtage.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder : 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé, soit en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.

19

---

- **ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR**

- **11.1 volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

- **11.2 Toitures**

- a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions autorisées, à l'exception des habitations et leurs annexes.

Pour les habitations autorisées : si la construction n'est ni contiguë, ni intégrée au bâtiment à usage d'activités, la pente de toiture doit respecter un angle minimum de 40° compté par rapport à l'horizontale. Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les annexes et extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à 40°.

- b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également autorisés :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.

20

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités (agricoles) et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

**Sont interdits :**

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) ;
- le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.

- c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

- **11.3 Façades**

- a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

- b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

- **11.4 Clôtures**

Les clôtures, si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées (hors clôtures agricoles) par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- un muret enduit ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
  - une lisse horizontale
  - un talus planté d'essences locales.

21

- **ARTICLE A 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- 

- **ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marescent dominant.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt autorisées doivent être masquées par une haie végétale.

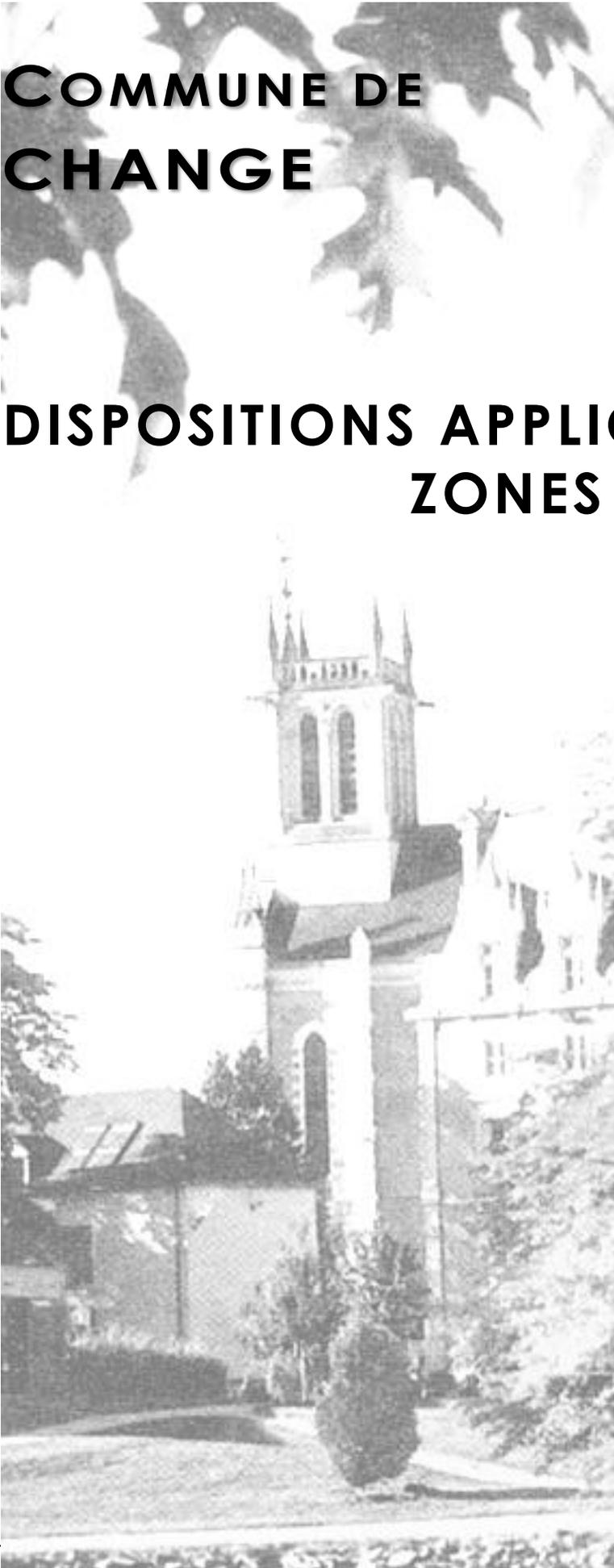
### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

• **ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**ANNEXE 4 : Règlement écrit de la zone N  
actuellement en vigueur**



**COMMUNE DE  
CHANGE**

**TITRE V  
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**

**ZONE N**

## • 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 CHANGE (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 CHANGE (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 m<sup>2</sup> 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 sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

## **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 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 les secteurs 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 CHANGE (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 m<sup>2</sup> 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 en annexes, 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

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

---

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

---

• **4.1 Eau**

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est exceptionnellement admise.

• **4.2 Electricité**

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

• **4.3 Assainissement**

• a - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

• b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

•

---

• **ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

•

---

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

---

- **6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :**
  - par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
    - Routes départementales : 10 m
    - Voies communales et autres voiries : 5 m
  - par rapport à l'axe des voies pour toutes les constructions
    - Autoroute (A.81) et voie express : 100 mètres
    - routes classées à grandes circulation (R.N.162, R.D.31): 75 mètres
  - par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la LGV :
    - 50 m pour les constructions à usage d'habitation ;
    - 25 m pour les autres constructions
  
- **6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :**
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - les réseaux d'intérêt public ;
  - l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

• **ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

•

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

---

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

• **ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL**

---

**9.1 Dispositions générales .**

L'emprise au sol n'est pas réglementée

**9.2 Dispositions particulières aux secteurs NL et NLa : .**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

•

• **ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

• **10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.), aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

• **10.2 Définition de la hauteur**

♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

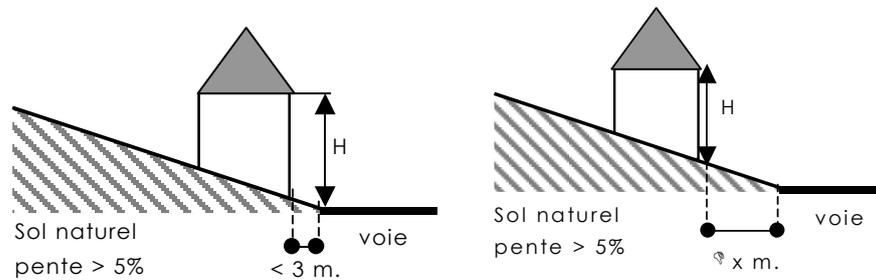
♦ L'altitude de référence du terrain est :

✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible ( $\leq$  à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ( $>$  à 5% et inférieure à 10%) :

a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



**a. Implantation à moins de 3 m**

**b. implantation en retrait**

✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

### • 10.3 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6,50 m à l'égout du toit,
- 11 m au faîtage.

Pour les constructions annexes à l'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder : 6 mètres au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- ✓ soit en secteur Ng,
- ✓ soit en cas d'extension d'un bâtiment existant, sans augmentation de la hauteur initiale,
- ✓ soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document.
- ✓ Soit exceptionnellement pour réduire la vulnérabilité des bâtiments par rapport aux crues dans les secteurs relevant de la zone inondable ; dans ce cas, la hauteur supplémentaire au faîtage ne peut excéder +2 mètres.

---

## ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

---

### • 11.1 volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

### • 11.2 Toitures

#### • a - Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments à usage d'activités ou d'équipements autorisés, notamment dans les secteurs Ng, NLa, et NV. Dans ce cas, les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

#### • b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités autorisés et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Sont également autorisés :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises pour les vérandas et ainsi que pour les abris de piscines.

### **Sont interdits :**

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) ;
- le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
- la tuile, sauf sur les édifices en comportant déjà. ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bandeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.
- dans le secteur NP : les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bandeaux d'asphalte.

- - Ouvertures de toits

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;
- la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.
- Dans le secteur NP : les châssis de toits non encastrés.

- d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

- e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

- **11.3 Façades**

- a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent être adaptées au bâti environnant et au paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés.

Dans le secteur NP, les modénatures existantes (*corniches, moulures, etc*), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

- b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières, les ouvertures en façades devront respecter un format plus haut que large.

- **11.4 constructions annexes**

Pour être autorisés les bâtiments annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

- **11.5 Clôtures**

- **11.5.1 Dispositions générales :**

La clôture si elle est nécessaire doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment

Les clôtures sont constituées par :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- un muret enduit ou en pierres jointoyées, surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- un talus planté d'essences locales.
- Une lisse bois doublée ou non d'une haie vive d'essences locales

**Des dispositions spécifiques pourront être imposées dans les secteurs soumis aux risques d'inondation.**

- **11.5.2 Dispositions particulières aux secteurs NG et NV**

Les clôtures sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- Un grillage de couleur vert doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- un talus planté d'essences locales.
- Une lisse bois doublée ou non d'une haie vive d'essences locales

• **ARTICLE N 12 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

• **ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

• **13.1 Obligation de planter**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées, à feuillage caduc ou marescent dominant.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations locales, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravaning autorisés notamment dans le secteur NL et NLa, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale. Cette disposition n'est pas applicable dans le secteur Ng :

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

• **13.2 Espaces boisés classés**

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

---

**14.1 Dispositions générales :**

le C.O.S (coefficient d'occupation du sol) n'est pas réglementé.

## **ANNEXE 5 : Avis de l'autorité environnementale**



PREFET DE LA MAYENNE

*Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
des Pays de la Loire*

Décision du 10 JUIN 2016

**Relative à une demande d'examen au cas par cas  
en application des articles R.104-28 à R.104-32 du code de l'urbanisme**

**Déclaration de projet pour l'extension de l'EARL La Torchonnière  
emportant mise en compatibilité du PLU de CHANGE (53)**

**LE PREFET DE LA MAYENNE  
Officier dans l'ordre national de la Légion d'honneur  
Officier dans l'ordre national du Mérite**

- Vu** la directive 2011/42/CE du 27 juin 2011 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-3, L.300-6, R.104-1 et R.104-2, R.104-21 à R.104-25 et R.104-28 à R.104-33 ;
- Vu** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et dans les départements ;
- Vu** l'arrêté du préfet de la Mayenne en date du 17 mai 2016 portant délégation de signature à madame Annick BONNEVILLE, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région des Pays de la Loire ;
- Vu** la demande d'examen au cas par cas, reçue le 15 avril 2016, relative à la déclaration de projet pour l'extension de l'EARL La Torchonnière emportant mise en compatibilité du PLU de Changé ;
- Vu** l'avis de l'agence régionale de santé en date du 25 avril 2016 ;

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLU de Changé se traduit, au plan de zonage, d'une part par le classement en zone agricole A de 7 000 m<sup>2</sup> de terrains situés à l'est de l'exploitation agricole La Torchonnière, initialement classés en zone naturelle, et d'autre part par le classement en zone naturelle Np de 7 000 m<sup>2</sup> de terrains situés au sud de la même exploitation, initialement classés en zone agricole ;

1/3

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLU de Changé vise d'une part à corriger une erreur matérielle qui avait conduit à classer en zone naturelle du PLU des terrains initialement classés en zone agricole, et sur lesquels avaient déjà été réalisées des installations agricoles ;

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLU de Changé vise d'autre part à permettre l'extension de l'activité agricole à proximité de ces installations existantes, à l'est de l'exploitation, avec la création d'une nouvelle stabulation de 1 000 m<sup>2</sup> et deux nouveaux silos d'ensilage de 100 m<sup>2</sup> chacun ;

**Considérant** cependant que, cette extension de l'activité d'élevage étant possible à l'ouest de l'exploitation, en zone agricole du PLU actuel de Changé, la présente mise en compatibilité devra justifier du choix finalement opéré ;

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLU de Changé prévoit de créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone agricole de La Torchonnière, qui prévoit d'une part la réalisation d'un bassin de rétention des eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation des sols par le projet, et d'autre part la plantation d'une haie en limite de zone à l'est du projet, pour en favoriser l'intégration paysagère ;

**Considérant** toutefois que les dispositions de l'OAP gagneraient à préciser les caractéristiques et l'emplacement du bassin de rétention, compte tenu notamment de la proximité d'une fosse à lisier ;

**Considérant** de plus que ces mêmes dispositions pourraient préconiser l'implantation de la haie sur talus, contribuant ainsi à limiter les ruissellements pluviaux et accidentels vers des parcelles en forte pente vers l'est (de l'ordre de 10%) jusqu'à un ruisseau distant de moins de 150 m du projet ;

**Considérant** que le projet porte sur un terrain d'assiette localisé en dehors de tout site Natura 2000, en dehors de toute zone protégée ou inventoriée pour ses intérêts écologiques, faunistiques ou floristiques ;

**Considérant** dès lors que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, au vu des éléments disponibles à ce stade, ne peut être considérée comme étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil ;

#### **DECIDE :**

**Article 1 :** La déclaration de projet pour l'extension de l'EARL La Torchonnière emportant mise en compatibilité du PLU de Changé n'est pas soumise à évaluation environnementale.

**Article 2 :** La présente décision, délivrée en application des articles R.104-28 à R.104-32 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

**Article 3 :** En application de l'article R.104-33 (IV) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique.

**Article 4 :** La présente décision sera publiée sur les sites internet des services de l'État en Mayenne et de la DREAL.

La directrice régionale  
  
Annick BONNEVILLE

2/3

Délais et voies de recours
----------------------------

**Recours gracieux :**

Monsieur le préfet de la Mayenne

46, rue Mazagran

CS 91507

53015 LAVAL Cedex

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours hiérarchique :**

Madame la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer

Adresse postale :

Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer

Grande Arche

Tour Pascal A et B

92055 Paris-La Défense cedex

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

**Recours contentieux :**

Tribunal administratif de Nantes

6, allée de l'Île-Gloriette,

BP 24111

44041 Nantes Cedex

(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

# **ANNEXE 6 : Procès-verbal de la Réunion d'examen conjoint**

---

## Commune de Changé – Plan Local d’Urbanisme

### DECLARATION DE PROJET N°1

Procès-verbal d’examen conjoint - 28 juin 2016

---

**Absents / Excusés :**

DREAL :	Absent
SDPA :	Absent
CR Pays de la Loire :	Excusé
Conseil départemental :	Excusé
CCI 53 :	Excusé
CMA 53 :	Excusé
CRPF :	Excusé

**Présents :**

DDT	G. MORICEAU
Chambre d’Agriculture 53	A. LUANG
Laval Agglomération	A.CLEVEDE
Adjoint Mairie Changé	J-Y. CORMIER
DGS Changé	J-C. DESNE
Mairie Changé	H. BREGENT
Paysages de l’Ouest	M. SINTES
Paysages de l’Ouest	A. PEAN

---

Paysages de l’Ouest présente le calendrier de la procédure de la Déclaration de projet n°1 pour mise en compatibilité du PLU de Changé. L’autorité environnementale, qui a été sollicité par une demande au cas par cas, a conclu à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la Déclaration de projet n°1.

La mairie de Changé, Laval Agglomération et Paysages de l’Ouest, ont rencontré ce matin le commissaire-enquêteur désigné pour l’enquête publique qui se tiendra du 12 juillet 2016 au 11 août 2016 inclus.

A. CLEVEDE indique que les affiches A2 ont été installées, que les annonces légales ont été faites. Il ajoute que la Déclaration de projet n°1 sera préalablement présentée au conseil municipal pour avis avant d’être présentée également le 7 novembre 2016 au Bureau communautaire puis le 21 novembre 2016 au Conseil communautaire pour approbation.

Paysages de l’Ouest présente, via un diaporama, l’objet de la Déclaration de projet n°1, la notion d’intérêt général qu’il recouvre, et les ajustements réalisés sur le règlement graphique et les orientations d’aménagement et de programmation (OAP) afin de mettre en compatibilité le PLU avec le projet.

**Objet de la Déclaration de projet :** La Déclaration de projet n°1 vise à rectifier une erreur matérielle d’appréciation commise lors de l’approbation du PLU en 2004, à permettre à l’EARL de la Torchonnière de mettre aux normes son exploitation agricole et de la développer :

- *Concernant l’erreur matérielle d’appréciation :* Entre l’ancien Plan d’Occupation des Sols (POS) de la commune et l’actuel Plan Local d’Urbanisme (PLU), les limites de la zone agricole de La Torchonnière ont été réduites de 30% au profit de la zone naturelle. Cette réduction correspond à une erreur matérielle d’appréciation. En effet, lors de l’approbation du PLU en 2004, la partie qui a été classée en zone naturelle protégée (Np) était déjà utilisée pour l’agriculture et comportait des installations agricoles (fosse à lisier + dépôt matériaux agricoles + fosse d’ensilage). La mise en compatibilité du PLU vise donc à régulariser une situation existante.

- **Concernant la mise aux normes et le développement de l'EARL de la Torchonnière** : Au regard de son activité et de son développement, les besoins de l'exploitation agricole l'EARL de La Torchonnière sont actuellement les suivants :

- ⇒ La création d'une nouvelle stabulation (le cheptel était de 40 vaches en 1990 contre 60 en 2015) de 1000 m<sup>2</sup> (20 m x 50 m)
- ⇒ La création de nouveaux silos d'ensilage (permettant de stocker la nourriture du cheptel donc cette installation doit se situer à proximité de la future stabulation)
- ⇒ L'augmentation de la productivité de l'exploitation (les installations et stabulations actuelles ne permettent pas d'optimiser la production)
- ⇒ L'agrandissement de l'exploitation doit se faire en continuité immédiate des installations existantes : en continuité des silos d'ensilage existants et à proximité des stabulations existantes et de la fosse à lisier pour des raisons logistiques.
- ⇒ La mise aux normes de l'exploitation

Pour pallier à ces besoins, la réponse technique serait la création d'une stabulation supplémentaire à proximité des stabulations existantes et de deux silos d'ensilage à proximité de la future stabulation.

La mise en compatibilité du PLU vise donc à régulariser une situation existante et à permettre à l'exploitation agricole de se développer de manière cohérente en continuité des constructions et installations agricoles

**Intérêt Général** : La commune de Changé est un territoire historiquement rural. L'on constate une baisse de 36,8% pour le nombre d'exploitations agricoles entre 2000 et 2010, et une baisse de 25% pour le nombre d'exploitants sur la même période. La mise en compatibilité proposée du PLU concerne une déclaration de projet portant sur la réalisation d'un projet privé de travaux et de construction présentant un caractère d'intérêt général en ce qu'il vise à soutenir le dynamisme agricole local via l'extension d'une exploitation agricole existante.

**Mise en compatibilité du règlement graphique** : Le projet d'extension de l'exploitation agricole (construction d'une stabulation) est localisé en continuité des bâtiments existants, à l'Est, en zone Np. La localisation de l'extension de l'exploitation agricole est justifiée par des raisons logistiques. Il est nécessaire d'édifier les futures constructions agricoles (1 stabulation de 1000 m<sup>2</sup> + 2 silos d'ensilage de 100 m<sup>2</sup> chacun) à proximité immédiate des constructions et installations agricoles existantes (silos d'ensilage, stabulation, fosse à lisier). Actuellement, le règlement de la zone Np ne permet pas la réalisation du projet. Il est donc proposé d'agrandir la zone A de 7000 m<sup>2</sup> pour englober le projet d'extension de l'EARL de la Torchonnière tout en veillant à ne pas sur-dimensionner cet agrandissement. En compensation, une superficie équivalente de zone A est restituée à la zone Np. Le choix de ce secteur a été fait pour deux raisons : sa proximité avec le ruisseau et avec une zone d'habitation.

**Mise en compatibilité des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** :

La commune a émis les exigences suivantes vis-à-vis du projet d'extension de l'EARL de La Torchonnière qui sont intégrées dans une OAP :

- Intégrer harmonieusement le projet dans le paysage,
- Veiller à prévoir la création d'un système de récupération des eaux de ruissellement,
- Créer un habillage végétal le long du projet.

Les points suivants sont ensuite évoqués par les personnes présentes :

- G.MORICEAU indique que la photographie aérienne de 2001, antérieure à l'approbation du PLU, comportait déjà la fosse à lisier de l'exploitation.
- A.LUONG précise que la distance minimale à respecter entre un cours d'eau et un bâtiment d'exploitation est de 35 mètres. Paysages de l'Ouest indique que la distance entre l'extrémité du bâtiment agricole (nouvelle stabulation) et le cours d'eau est de 145 mètres à l'Est et de 137 mètres au Sud.
- Concernant les co-visibilités entre l'extension de l'exploitation agricole et les tiers : Paysages de l'Ouest indique qu'après une vérification depuis la parcelle du projet en direction des deux secteurs d'habitat de tiers situés à l'Est, de l'autre côté du ruisseau, le projet n'engendrera pas davantage de nuisances visuelles et olfactives qu'il n'en émet actuellement. Deux photographies sont montrées aux personnes publiques présentes afin d'illustrer ce propos.
- G. MORICEAU demande d'étoffer la notice concernant le choix de la zone sélectionnée pour être restituée à la zone naturelle Np. Paysages de l'Ouest indique qu'en page 26, une partie est consacrée à cette justification. Trois secteurs ont été étudiés.
- A. LUONG demande à étendre un peu à l'Est le périmètre de l'extension de la zone A qui englobera le projet de l'EARL de La Torchonnière afin de ne pas « coller » la limite du zonage A au mur de la future stabulation. Cela vise à ne pas contraindre de manière trop forte l'implantation des futures constructions et installations. A l'appui de son explication lors de la réunion, A.LUONG fourni une esquisse de la limite de la zone A à prendre en compte.
- G.MORICEAU et A. LUONG demande davantage d'explication concernant la prise en compte des eaux de ruissellement dans le projet. Paysages de l'Ouest indique que l'OAP imposera la réalisation d'un système de récupération des eaux de pluie dans le cadre du projet d'extension de l'exploitation agricole. Son emplacement n'est volontairement pas localisé. A. LUONG indique qu'il est en effet préférable de ne pas localiser un tel système. Notamment dans l'hypothèse où la fosse à lisier existante pourrait accueillir les aux de ruissellement provoquées par l'édification des nouvelles constructions et installations. A. LUNONG pense qu'il serait plus adapté de remplacer le terme de « système de récupération des eaux de pluie » par « système de récupération des eaux de ruissellement ».
- Concernant la création d'une haie en tant qu'écran végétal imposée dans l'OAP en limite de la zone naturelle : A. LUONG indique que la plantation de haies le long d'une stabulation peu jouer un rôle « brise-vent » et engendrer des courants d'air qui peuvent être nuisibles pour la santé des animaux. Il est donc préférable d'imposer la création d'un habillage végétal perméable afin d'intégrer harmonieusement le bâtiment agricole dans le paysage tout en ne nuisant pas à la santé des animaux. Les essences locales sont à privilégier. A. LUONG précise que l'emplacement de la création de cet habillage végétal devrait être indicatif afin de ne pas forcément l'implanter en limite de la zone agricole.
- Concernant la forme du dossier d'enquête publique : G.MORICEAU indique que la notice devrait intégrer ou, du moins, évoquer la nouvelle codification du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Paysages de l'Ouest propose d'intégrer avant le sommaire de la notice un encadré d'information sur le sujet. Il rappelle également qu'intégrer la nouvelle codification perturberait la cohérence de la notice et du PLU actuellement en vigueur qui, lui, a été fait avec l'ancienne codification du Code de l'Urbanisme. La nouvelle codification sera intégrée lors de la prochaine révision du PLU, conformément aux textes de lois.

Suite à cet examen conjoint, la notice sera modifiée pour intégrer les points suivants :

- Le logo de LAVAL Agglomération en page de garde
- L'agrandissement du périmètre de la zone A (qui passe de 7000 m<sup>2</sup> à 8655 m<sup>2</sup>)
- La modification de l'OAP : les termes « *haie en tant qu'écran végétal* » sont remplacés par « *habillage végétal* ». Ajout de la mention « *emplacement indicatif* ».

Suite à cette réunion d'examen conjoint et à la prise en compte des points à modifier, Paysages de l'Ouest transmettra quatre dossiers d'enquête publique à A.CLEVEDE.

Le 30/06/2016  
A. LAVAL,.....

Signature

Par délégation du Président,  
Le Vice-Président,

Daniel GUERIN

