



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES **PERCHEMERAUDE**

PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PERCHÉMERAUDE (72)

PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU PÔLE DE RECYCLAGE ET DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR LA COMMUNE DE MONTMIRAIL (72320)

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

Dossier n°3 : Pièces réglementaires



Ouest am

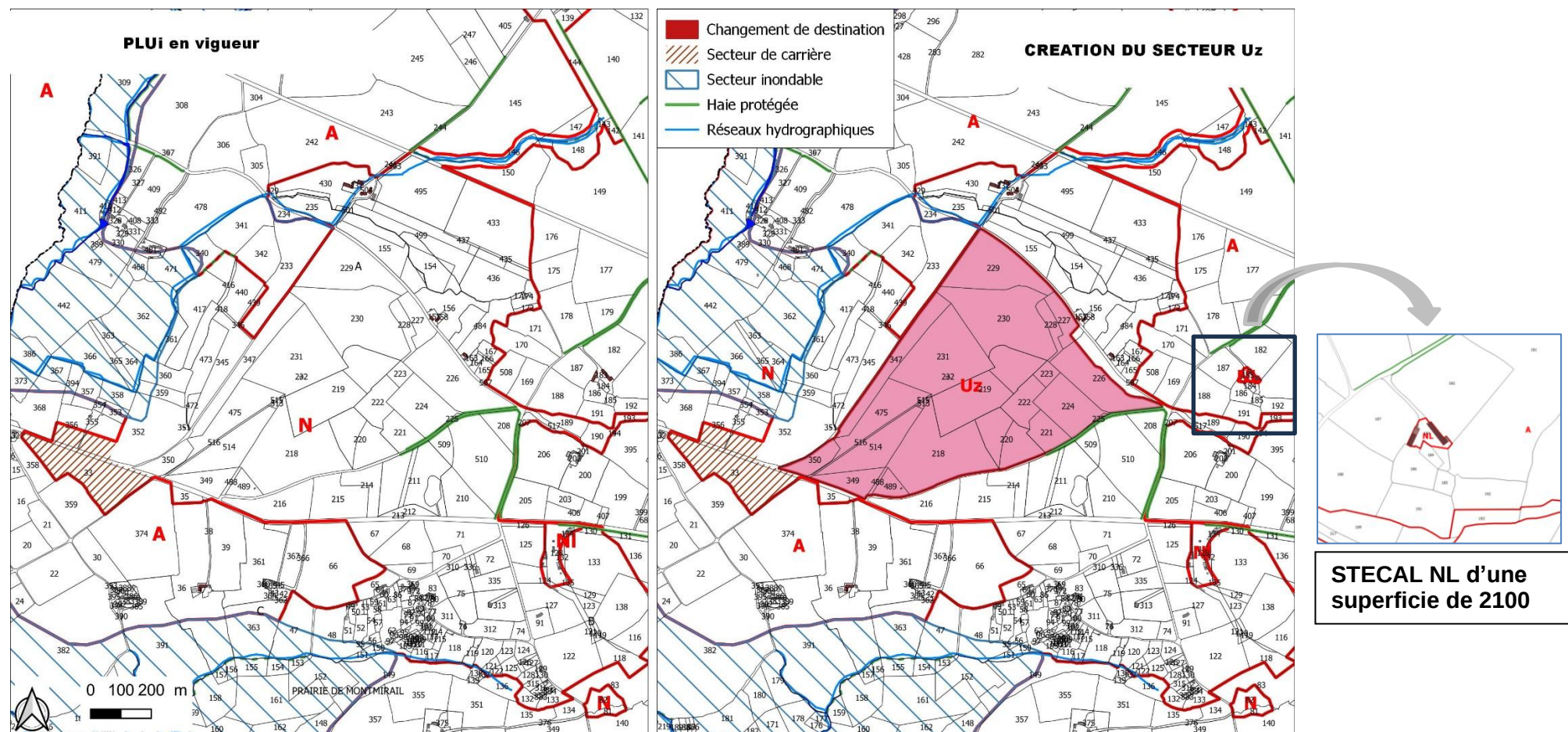
L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1.	REGLEMENT GRAPHIQUE	3
2.	REGLEMENT ECRIT	73

NB : la Communauté de communes de L'Huisme Sarthoise a délibéré le 30 septembre 2024 en vue d'approuver son changement de nom. Le présent dossier ayant été instruit antérieurement à cette date, l'ancien nom de la communauté de communes est maintenu.

1. REGLEMENT GRAPHIQUE



La zone N totalise 10 334.3 ha. La mise en compatibilité du PLUi entraîne le classement de 50.17 ha en zone Uz, soit une réduction de 0.5% de la zone N. La zone A totalise 34 259.4 ha. La mise en compatibilité du PLUi entraîne le classement de 0.21 ha en secteur NL (STECAL loisirs), soit une réduction de 0.001% de la zone A.

2. REGLEMENT ECRIT

7. LA ZONE A VOCATION DE TRAITEMENT ET DE VALORISATION DES DECHETS (Uz)

La zone Uz correspond au site TERRA 72.

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).

7.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

7.1.1. **Destinations et sous-destinations** (cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Uz		
	exploitation forestière	Uz		
Habitation	logement	Uz		
	hébergement	Uz		
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	Uz		
	restauration	Uz		
	commerce de gros		Uz	Voir conditions énoncées
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Uz		
	hébergement hôtelier et touristique	Uz		
	cinéma	Uz		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Uz		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uz	Voir conditions énoncées
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Uz		
	salles d'art et de spectacles	Uz		
	équipements sportifs	Uz		
	autres équipements recevant du public	Uz		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		Uz	Voir conditions énoncées
	entrepôt		Uz	Voir conditions énoncées
	bureau		Uz	Voir conditions énoncées
	centre de congrès et d'exposition	Uz		

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone Uz.

7.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. Le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (sauf activités de camping déclarées) ;
2. Les mobil-homes sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction (actuelle ou future) constituant la résidence de l'utilisateur et pour une période transitoire (réhabilitation ou construction de la résidence principale) ;
3. L'habitat léger et/ou mobile ;
4. Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
5. Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur ;
6. Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques, sauf ceux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur.

7.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

☐ **Equipements d'intérêt collectif et de services publics :**

Sont seules admises les nouvelles constructions et installations de la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » sous réserve qu'elles soient liées à la vocation de la zone ou compatibles avec la vocation de la zone en termes de sécurité et de salubrité publique.

☐ **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Sont seules admises les nouvelles constructions et installations liées aux activités de traitement et de valorisation des déchets, ainsi que les constructions et installations de production d'énergies.

☐ **Les installations classées pour la protection de l'environnement**

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux activités admises sous condition dans la zone Uz ou pour les équipements d'intérêt collectif sont autorisées dans la zone Uz.

7.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

7.2. SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

7.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

□ Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

□ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée sous-réserve du respect des disposition du chapitre 7.2.2 ci-après.

□ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque que la voie ou emprise publique est une route départementale (RD), les nouvelles constructions, devront respecter une marge de recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Pas de disposition règlementaire particulière pour les autres types de voies ou emprises publiques.

□ Implantation par rapport aux limites séparatives

Pas de disposition règlementaire particulière.

□ Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition règlementaire particulière.

7.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

□ Principes généraux

Les constructions et installations autorisées sous condition dans la zone Uz doivent faire l'objet d'une **intégration paysagère à travers des modalités d'aménagement prévoyant des éléments de raccordement avec l'environnement et de gestion de la transition avec le paysage environnant.**

□ Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de disposition règlementaire particulière.

7.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

□ Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Des aménagements paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et

atténuer l'impact visuel des constructions et installations autorisées sous condition dans la zone Uz.

□ Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

7.2.4. Stationnement

Les besoins en stationnement liés aux activités de la zone doivent être assurés au sein de la zone Uz.

7.3. SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

7.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

3. RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

4. REGLES RELATIVES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL ET AUTOROUTIER

4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul de :

- 20 mètres par rapport à l'alignement en zone à urbaniser à vocation principale économique ;
- 15 mètres par rapport à l'alignement en zone agricoles et naturelles.

Le recul par rapport le long des RD 323 et RD1 est encadré par la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

4.2. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.