



Commune nouvelle de
VALLONS-DE-L'ERDRE
Commune déléguée de
FREIGNE

Modification n°1 du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Dossier de Notification
Juin 2021

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

Notice de présentation
DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 22.06.2021

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargé d'études
Florence BRETECHE, cartographe/SIGiste

SOMMAIRE

1	CONTENU DU DOSSIER	4
2	PREAMBULE	5
2.1	CONTEXTE GENERAL	5
2.2	EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION).....	5
2.3	LA PROCEDURE.....	6
2.3.1	<i>La nature de la procédure</i>	<i>6</i>
2.3.2	<i>Remarques complémentaires sur la nature de la procédure : l'Evaluation environnementale</i>	<i>7</i>
2.3.3	<i>Le déroulement de la procédure</i>	<i>7</i>
3	ELEMENTS DE CONTEXTE	8
3.1	DIAGNOSTIC	8
3.1.1	<i>Contexte administratif : le passage à la Commune nouvelle</i>	<i>8</i>
3.1.2	<i>Contexte administratif : le passage dans le département de Loire-Atlantique et dans le territoire de la COMPA.....</i>	<i>8</i>
3.1.3	<i>Diagnostic relatif à la sécurité routière.....</i>	<i>9</i>
3.1.4	<i>Organisation territoriale</i>	<i>10</i>
3.2	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	11
3.2.1	<i>Milieux naturels & biodiversité</i>	<i>11</i>
3.2.2	<i>Cycle de l'eau.....</i>	<i>13</i>
4	PORTEE DE LA MODIFICATION	14
4.1	LA DIMINUTION DES LIMITES TERRITORIALES	14
4.2	L'EVOLUTION DES APPELLATIONS DE ZONES	16
4.3	AJUSTEMENTS DU ZONAGE	17
4.3.1	<i>Le Bourg</i>	<i>17</i>
4.3.2	<i>La Gicquelière.....</i>	<i>18</i>
4.4	AJUSTEMENTS CONJOINTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT ECRIT	21
4.4.1	<i>Evolutions au niveau du périmètre de protection de captage</i>	<i>21</i>
4.4.2	<i>intégration des zones humides et des cours d'eau</i>	<i>25</i>
4.4.3	<i>Bilan des surfaces du PLU.....</i>	<i>28</i>
4.5	AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT.....	28
4.5.1	<i>Propos liminaire</i>	<i>28</i>
4.5.2	<i>Focus sur le règlement de la zone 2AU</i>	<i>29</i>
4.5.3	<i>Ajustement opéré dans tout le document.....</i>	<i>29</i>
4.5.4	<i>Ajustement des Dispositions générales.....</i>	<i>29</i>
4.5.4.1	<i>Intégration de la notion de « construction »</i>	<i>29</i>
4.5.4.2	<i>Autres évolutions</i>	<i>29</i>
4.5.5	<i>Ajustement conjoint des Dispositions générales et des Dispositions spécifiques aux différentes zones, en lien avec le Schéma routier départemental de Loire-Atlantique</i>	<i>30</i>
4.5.5.1	<i>Au niveau des Dispositions générales</i>	<i>30</i>
4.5.5.2	<i>Au niveau des Dispositions spécifiques aux différentes zones</i>	<i>30</i>
4.5.6	<i>Ajustement des Dispositions spécifiques aux différentes zones.....</i>	<i>31</i>

5	ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	34
5.1	LA DIMINUTION DES LIMITES TERRITORIALES	34
5.2	L'EVOLUTION DES APPELLATIONS DE ZONES	34
5.3	AJUSTEMENTS DU ZONAGE	34
5.3.1	<i>Le Bourg</i>	34
5.3.2	<i>La Gicquelière</i>	34
5.4	AJUSTEMENTS CONJOINTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT ECRIT	35
5.4.1	<i>Evolutions au niveau du périmètre de captage</i>	35
5.4.2	<i>Intégration des zones humides et des cours d'eau</i>	35
5.5	AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT	35
5.6	CONCLUSION DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	36
6	ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE	37
6.1	SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	37
6.2	LE SDAGE ET LE SAGE	37
6.2.1	<i>La SDAGE Loire-Bretagne</i>	37
6.2.2	<i>Le SAGE de l'Estuaire de la Loire</i>	38
6.3	PRISE EN COMPTE DU SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL	38
7	ANNEXES	39
7.1	RAPPORT D'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES (2013)	39
7.2	PROJET DE REGLEMENT ECRIT (EN VERSION « SUIVI DES MODIFICATIONS »)	87
7.3	DELIBERATION DE VALIDATION DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES	158
7.4	ARRETE PREFECTORAL DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE LES PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE AUTOUR DU PUIT ET DU FORAGE DE « LA BELTIERE »	159

1 CONTENU DU DOSSIER

Le dossier comprend :

1/ La présente **Notice de présentation** (à annexer au Rapport de présentation, lorsque la procédure de Modification sera approuvée), avec notamment :

- Le préambule, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier.
- Les éléments de contexte (Diagnostic / Etat initial de l'environnement) ;
- La présentation des évolutions envisagées, comprenant les extraits des pièces modifiées (règlement graphique) ;
- L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement ;
- L'articulation de la Modification avec les autres documents, plans et programmes applicables sur le territoire (au regard des évolutions projetées) ;
- Une annexe, reprenant le rapport d'inventaire des zones humides de 2013.

2/ Les **pièces réglementaires (règlement écrit et zonage)** dans leur version projetée dans le cadre de la présente Modification (à substituer au règlement écrit et au zonage actuels, lorsque la procédure de Modification sera approuvée) :

- Le règlement écrit est en version « suivi des modifications » pour permettre une lisibilité des évolutions (ce « suivi des modifications » ne sera pas repris dans le règlement écrit à substituer au terme de la procédure) ;
- Le règlement graphique (zonage) intègre d'ores et déjà les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification (les évolutions du zonage sont présentées à travers des extraits dans la Notice de présentation).

3/ L'**arrêté préfectoral** déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de captage autour du puits et du forage de « La Beltière » (à insérer dans les Annexes du PLU, au niveau des Servitudes d'Utilité Publique, lorsque la procédure de Modification sera approuvée).

2 PREAMBULE

2.1 CONTEXTE GENERAL

La Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre se situe à l'est du département de la Loire-Atlantique, dans la partie nord du Pays d'Ancenis.

Elle est issue de la fusion, au 1^{er} janvier 2018, des communes de Saint-Mars-la-Jaille, Maumusson, Freigné, Saint-Sulpice-des-Landes, Vritz et Bonnœuvre.

Son territoire communal présente une superficie de 18 921 hectares. Au 1^{er} janvier 2016, elle accueille 6 589 habitants.

La Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre souhaite faire évoluer le PLU de la Commune déléguée de Freigné, approuvé le 15 octobre 2004. Pour mémoire, ce PLU a fait l'objet :

- De deux révisions simplifiées, approuvées respectivement le 16 décembre 2005 et le 20 décembre 2008 ;
- D'une procédure de Modification simplifiée, approuvée le 16 juillet 2019.

Avec le passage à la Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, la commune historique de Freigné est arrivée dans un nouveau département, avec par conséquent des incohérences sur certaines règles de son PLU (rapport au réseau départemental, ajustement des limites départementales). De plus, l'arrivée dans une nouvelle intercommunalité, en l'occurrence la COMPA, rend souhaitable une adaptation aux pratiques de la COMPA, induisant un ajustement du PLU. Enfin, depuis le PLU de 2004, d'autres éléments méritent d'être intégrés (inventaire des zones humides, périmètre de captage).

2.2 EVOLUTIONS ENVISAGEES (OBJETS DE LA MODIFICATION)

La présente Modification vise à faire évoluer le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit, sur les points suivants :

- Intégration de la diminution des limites territoriales, avec ses conséquences sur le règlement graphique (zonage) et sur le règlement écrit ;
- Ajustement des appellations de zones : à périmètre constant sur le règlement (zonage), et à règle constante dans le règlement écrit ;
- Ajustements du zonage :
 - Le Bourg et La Gicquelière.
- Ajustements conjoints du zonage et du règlement écrit :
 - Le périmètre de captage : ajustement du zonage, ajustement du règlement écrit, annexion de l'arrêté préfectoral D3-2005 n°246 du 21 avril 2005 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection de captage autour du puits et du forage de « La Beltière » ;
 - Les zones et les cours d'eau : intégration des inventaires sur le règlement graphique (zonage), mise en place de mesures de protection associées dans le règlement écrit.
- Ajustements du règlement écrit.

2.3 LA PROCEDURE

2.3.1 LA NATURE DE LA PROCEDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

En outre, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. ».*

La présente procédure a pour objet de modifier le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit. Par ailleurs, au regard des évolutions projetées, elle n'entre pas dans les cas de figure prévus pour une procédure de Révision : il s'agit donc d'une **procédure de Modification**.

L'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. ».*

Dans ses effets, la présente procédure conduira d'une part à une majoration des possibilités de construire (assouplissement des règles d'implantation des constructions dans certaines zones) et d'autre part à une diminution des possibilités de construire (limitation de l'emprise au sol des extensions et annexes en campagne, mise en place d'une distance maximale pour implanter les annexes en campagne, ajustement du zonage à la Gicquelière).

Il s'agit donc d'une procédure de Modification « de droit commun », soumise à enquête publique.

2.3.2 REMARQUES COMPLEMENTAIRES SUR LA NATURE DE LA PROCEDURE : L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Une procédure de Modification doit être soumise à Evaluation environnementale **si elle est susceptible d'avoir « des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés »** (article L.104-2 du Code de l'Urbanisme).

Le territoire ne présente pas de site Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches se trouvent à 3.6 km à l'ouest et à 1.5 km au sud par rapport aux limites de la Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre ; par rapport aux limites de la Commune historique de Freigné, seule partie du territoire concernée par la présente Modification, les sites Natura 2000 les plus proches se trouvent à 11.3 km à l'ouest et à 8.5 au sud.

Au regard de ces distances, il n'est pas nécessaire de soumettre la présente procédure de Modification à Evaluation environnementale.

2.3.3 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Etapes	Référence du Code de l'Urbanisme
Engagement de la procédure à l'initiative du Maire.	Article L.153-37
Notification du projet de Modification aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT).	L.153-40 L.132-7 L.132-9
Projet de modification soumis à enquête publique.	L.153-41
Approbation du projet de Modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis PPA qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.	L.153-43

3 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Les éléments qui suivent ont vocation à rappeler des éléments de cadrage, liés directement à la procédure engagée. Ils ont vocation à compléter le Rapport de présentation du PLU de 2004 dans ses parties « Diagnostic », « Etat initial de l'environnement », spécifiquement sur l'objet de la procédure.

3.1 DIAGNOSTIC

3.1.1 CONTEXTE ADMINISTRATIF : LE PASSAGE A LA COMMUNE NOUVELLE

La commune historique de Freigné a fusionné avec plusieurs communes (Saint-Mars-la-Jaille, Maumusson, Saint-Sulpice-des-Landes, Vritz et Bonnœuvre) au 1^{er} janvier 2018, pour former la Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre.

Dans le cadre de cette fusion, une partie du territoire historique de Freigné a été rattaché à la commune voisine de Candé, située en Maine-et-Loire.

L'ajustement des limites communales induit nécessairement un ajustement du zonage et du règlement écrit.

3.1.2 CONTEXTE ADMINISTRATIF : LE PASSAGE DANS LE DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE ET DANS LE TERRITOIRE DE LA COMPA

La création de la Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre a induit que la commune historique de Freigné est passé d'une part dans le département de Loire-Atlantique, et d'autre part dans le territoire de la COMPA. Par ailleurs, cette évolution entraîne que Freigné est aujourd'hui en zone blanche du point de vue du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

A cet égard, une adaptation du PLU de Freigné avec les pratiques de la COMPA serait souhaitable, dans le respect du cadre légal d'une procédure de Modification de droit commun.

Dans le cadre du passage de la commune historique dans le Département de Loire-Atlantique, les attentes du Conseil Départemental doivent également être prises en compte.

A cet égard, on peut relever que face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Département de Loire-Atlantique a actualisé le 25 juin 2012 son Schéma routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation.

Afin de préserver les espaces naturels et agricoles du Département, mais aussi compte-tenu du coût des projets, la création d'aménagements routiers en tracé neuf va être limité à l'avenir. En matière de déplacements, le département est donc amené à prioriser ses actions :

- Sécurisation des modes de déplacement doux (piétons, cyclistes) ;
- Meilleure utilisation des routes existantes ;
- Lutte contre l'urbanisation linéaire.

Dans ce contexte, il apparaît indispensable de concentrer les efforts de chacun sur l'amélioration ou, à défaut, la préservation du niveau de service du réseau routier départemental existant. Cette orientation a des conséquences concrètes en matière d'urbanisme : le Département souhaite limiter l'extension linéaire le long des routes, le développement des villages et hameaux et le phénomène du mitage. En effet, ces trois tendances, combinées à une activité de construction très dynamique sur le Département, ont eu au cours des précédentes décennies des impacts non négligeables sur l'accroissement des trafics et l'insécurité routière (à travers la démultiplication des accès sur les routes). L'augmentation de l'usage de la voiture qui a résulté de ce mode d'urbanisation a également eu des conséquences environnementales importantes.

Le Schéma routier départemental prévoit une hiérarchisation des liaisons établie suivant la fonction et l'importance des voies concernées. A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, qui concernent les conditions d'implantation des bâtiments par rapport au réseau routier (marges de recul) et des restrictions concernant la création de nouveaux accès.

La commune historique de Freigné est traversée par 6 routes départementales :

- La RD923 est classée dans le réseau structurant (RP2). Aussi, hors agglomération, les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. Par ailleurs, les nouveaux accès sont interdits ;
- Les RD19, 28, 133, 134 et 319 sont classées dans le réseau desserte locale (RDL). Aussi, hors agglomération, les nouvelles constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. Par ailleurs, sous réserve du respect des distances de visibilité les nouveaux accès sont autorisés.

3.1.3 DIAGNOSTIC RELATIF A LA SECURITE ROUTIERE

En lien avec le Schéma routier départemental, les éléments suivants peuvent être relevés :

Réseau départemental	Carrefours	Hameaux liés à des carrefours dangereux
RD923	16 carrefours dont 2 carrefours dangereux ne respectant pas les visibilités minimales requises	Saint-Georges, La Mortraie
RD319	15 carrefours dont 8 carrefours dangereux ne respectant pas les visibilités minimales requises	Le Grand Tesseau, Les Fromentières, Corttier, Le Tertre, Bennefraye, La aute Bernardière, La Censerie, Les Friloux, La Guilmenchière, Le Fossé, La Favre, La Basse Ville
RD133	14 carrefours dont 12 carrefours dangereux ne respectant pas les visibilités minimales requises	La Clairaiie, Le Bas, Bel-Air, La Racaudière, La Perrouinière, L'Oulaie, La Beltière, La Hersandière, La Coipelière, La Chenelière, La Clanchelière, La Blandinière, La Sauvagère, Les Fresnaies, Les Pironnières, Les Tesnières
RD134	18 carrefours dont 14 carrefours dangereux ne respectant pas les visibilités minimales requises	Rochemontru, L'Asnerie, La Herrouère, Bourmont, La Bettière, La Feuvraie, La Pugle partie ouest de la RD134, La Mouzaie, La Donnelière, La Davionnière, La Haie, Les Bédoutièrs, La Verderie

3.1.4 ORGANISATION TERRITORIALE

Sur le plan de l'organisation territoriale, l'habitat est structuré de la manière suivante sur le territoire :

- Le bourg, lieu de concentration principal de l'habitat ;
- Une multitude de hameaux en campagne. De manière spécifique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de 2004 identifie La Gicquelière, « hameau conservant un certain potentiel de développement » (cf. carte : « Orientations générales du PADD – le territoire communal »). Les autres hameaux ne présentent pas de possibilité de création de nouveaux logements (hormis éventuellement du changement de destination).

De manière plus précise à propos de La Gicquelière, le PADD stipule les éléments suivants :

Section du PADD	Extrait du PADD
3. Privilégier l'accueil de nouveaux habitants au sein du bourg afin de préserver l'offre actuelle en commerces, services et équipements présents dans le bourg	« ne pas prévoir de développement résidentiel hors agglomération, à l'exception du hameau de La Gicquelière » (p.1).
6. Affirmer la protection de l'espace agricole pour assurer le maintien d'une activité agricole dynamique, tout en limitant à l'avenir les problèmes de cohabitation entre activité d'élevage et habitat	« ne retenir le développement, par le biais de quelques constructions neuves, que d'un seul hameau (la Gicquelière) dans la mesure où ce développement n'entrave pas l'évolution d'un siège d'exploitation agricole existant » (p.2)

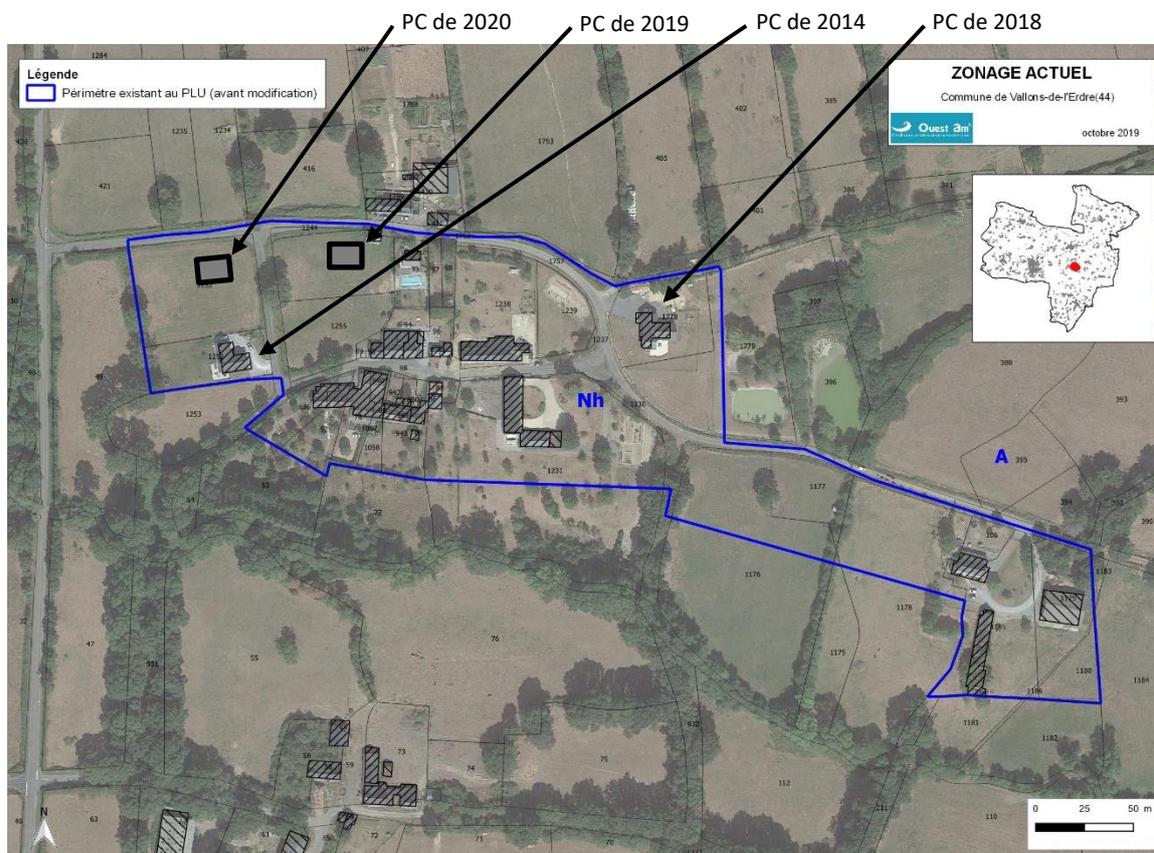
De fait, on peut relever que le PADD ne précise pas quelles sont les limites retenues à l'échelle cadastrale.

Dans le cadre du PLU de 2004, le zonage a traduit cette orientation de la manière suivante : un zonage Nh, constructible pour de nouveaux logements (cf. carte ci-après).

Complémentairement, il convient de relever les éléments suivants :

- D'une part, le PADD ne fixe pas de nombre de logements à envisager sur La Gicquelière, tandis que le Rapport de présentation du PLU de 2004 indique une « capacité théorique sous forme d'urbanisation diffuse » « de l'ordre de 5 constructions » (p.46), sans pour autant l'identifier cartographiquement ;
- D'autre part, depuis 2004, le périmètre de ce zonage Nh a permis la construction de 4 nouveaux logements, c'est-à-dire globalement le volume qui était estimé en 2004.

La carte ci-dessous présente le périmètre du zonage Nh du PLU de 2004, et identifie les constructions de logements intervenues depuis :



Les constructions intervenues depuis 2004 répondent au principe de renforcement de La Gicquelière tel que défini dans le PLU de 2004, en termes de potentiel de logements neufs. Dans le cadre de la présente Modification, ce zonage pourrait être adapté afin d'être en plus grande cohérence avec les enjeux paysagers et le cadre réglementaire, sans pour autant retirer toute possibilité de construction de nouveau logement sur La Gicquelière.

3.2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.2.1 MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2013. Le PLU étant antérieur, cet inventaire n'est pas intégré dans le PLU : en particulier, les zones humides ne sont donc pas protégées au titre du Code de l'Urbanisme. La validation de cet inventaire a fait l'objet d'une délibération en date du 19 juillet 2013, prise par le Syndicat Intercommunal Erdre 49 (cf. annexe), qui a depuis fusionné avec le syndicat mixte EDENN. Cet inventaire a été transmis au SAGE Estuaire de la Loire.

Par ailleurs, dans le cadre du Référentiel Unique des Cours d'Eau (RUCE) pour la loi sur l'eau et les réglementations agricoles, un inventaire des cours est mis à jour de manière continue en Loire-Atlantique. Ce suivi est assuré par la DDTM44. La dernière mise à jour date d'octobre 2019. Les cours d'eau ne sont actuellement pas protégés par le PLU au titre du Code de l'Urbanisme.

Sur la base de la connaissance de ces données, et considérant l'axe 7 du PADD du PLU de 2008 (« Assurer la protection des milieux naturels, des espaces boisés, des sites et des paysages de qualité »), il apparaît fondé de protéger ces éléments constitutifs des milieux naturels.

Zoom sur l'inventaire des zones humides

L'inventaire réalisé a donné lieu à une typologie de zones humides (colonne de gauche). Or, l'ensemble de ces typologies n'ont pas nécessairement à être protégées comme « zones humides » dans le PLU au titre du Code de l'Urbanisme (colonne de droite). L'intérêt de l'identification de ces zones dans le PLU a fait l'objet d'échanges avec la DDTM dans le cadre de la présente Modification.

Typologies de l'inventaire	Intérêt d'une identification dans le PLU, pour application des mesures de protection
Zones humides des cours d'eau et bordures boisées	Oui
Ripisylve	Oui
Plaines humides mixtes liées aux cours d'eau	Oui
Herbacée (Prairies inondables)	Oui
Palustre (roselière, cariçaie)	Oui
Zones humides boisées	Oui
Régions d'étangs	Oui
Herbacées (roselières, prairies inondables)	Oui
Marais (boisé)	Oui
Zones humides liées à un plan d'eau ponctuel	Oui
Petits lacs, mares	Oui
Marais (zone exploitée)	Oui
Prairies amendées	Oui
Peupleraies	Oui
Zones humides aménagées diverses	Oui
Carrières en eau	Non : il ne s'agit pas de zones humides à proprement parler.
Lagunages	Non : il ne s'agit pas de zones humides à proprement parler.
Zones humides potentielles	Non : il ne s'agit pas de zones humides à proprement parler, puisque ces espaces correspondent à « des milieux qui seraient humides s'il n'y avait pas eu de perturbations liées aux activités humaines » (définition présentée en page 1 du Rapport annexé au présent dossier).

L'ensemble des zones identifiées par un « oui » représente une superficie de 215.70 hectares.

3.2.2 CYCLE DE L'EAU

Eau potable

La Commune est concernée par le périmètre de captage de « La Beltière ». Ce périmètre est identifié sur le règlement graphique par un zonage spécifique (Ae), et le règlement de cette zone renvoie à un Arrêté préfectoral. Or, cet Arrêté préfectoral n'est pas annexé au PLU.

La lisibilité de la règle mérite d'être renforcée (sans toucher à la règle elle-même).

Eaux usées

Sur le Bourg, un espace localisé en frange nord du cœur historique ne bénéficie pas de l'assainissement collectif (eaux usées). Or, le zonage du PLU identifie cet espace en zone UB, c'est-à-dire en zone bénéficiant de l'assainissement collectif.

Cette incohérence mérite d'être levée.

4 PORTÉE DE LA MODIFICATION

4.1 LA DIMINUTION DES LIMITES TERRITORIALES

Dans le cadre du passage à la Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, **une partie du territoire historique de Freigné a été affecté à la Commune de Candé : il s'agit donc de la retirer du PLU de manière formelle.**

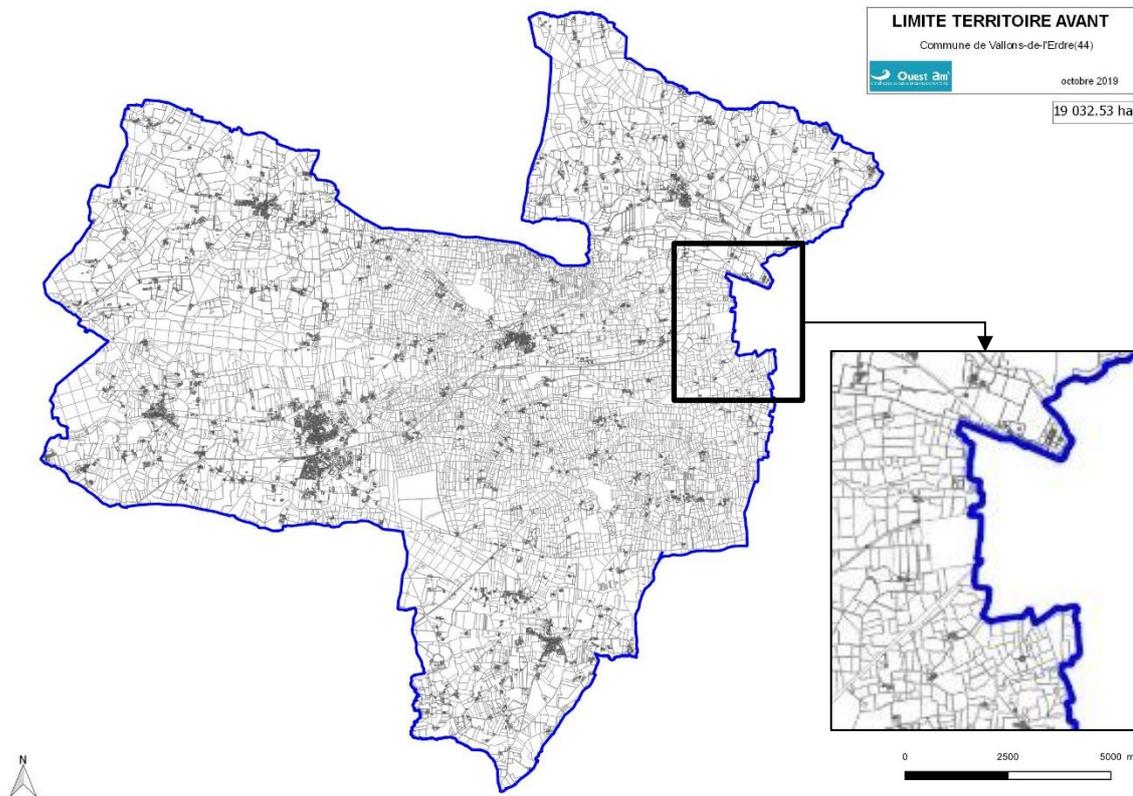
Cette évolution induit un double ajustement du PLU de Freigné :

- Au niveau du règlement graphique (zonage) : retrait du périmètre concerné, induisant le retrait des seules zones 2AUy, AUys et AUyn du PLU ;
- Au niveau du règlement écrit : retrait de toute référence aux zones supprimées du PLU de Freigné (2AUy, AUys et AUyn) :
 - **Dispositions générales** ;
 - **Règlement de la zone 1AU** : caractère de la zone AU « indicée », article 3, article 6, article 10, article 11, article 13 ;
 - **Règlement de la zone 2AU** : caractère de la zone 2AU.

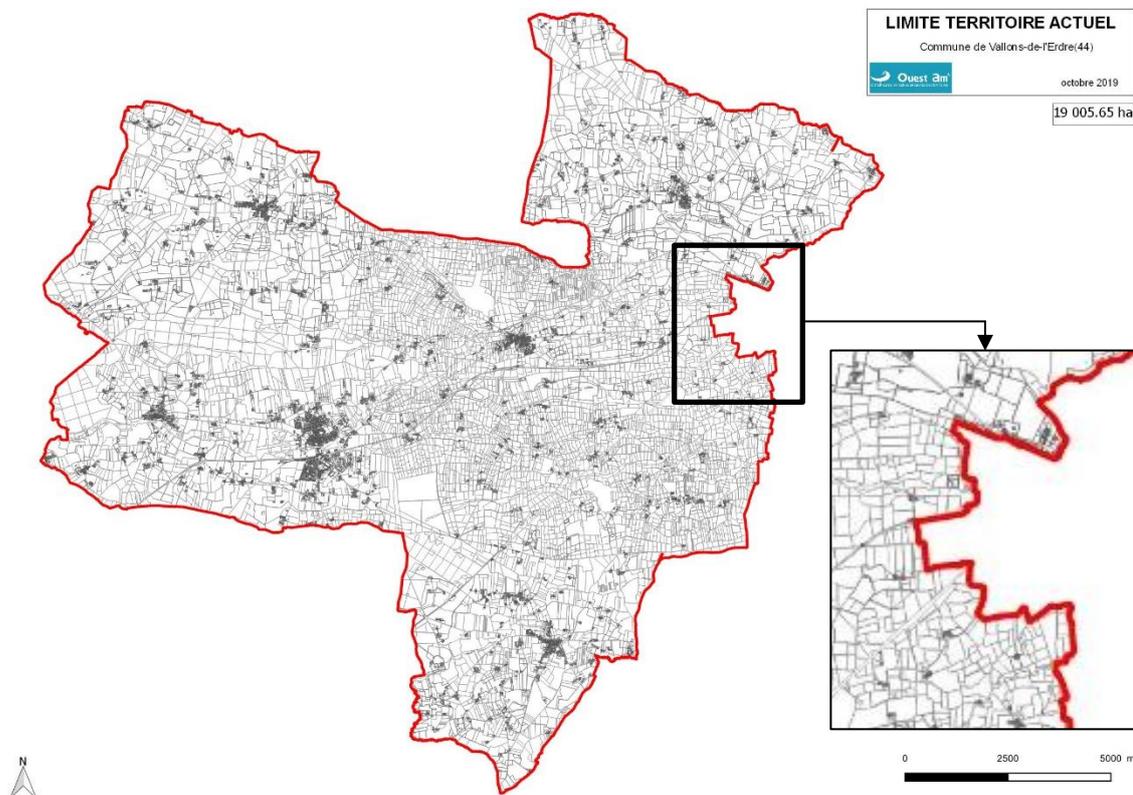
Les extraits cartographiques ci-après permettent de visualiser les évolutions au niveau du règlement graphique (zonage). L'évolution porte sur **un différentiel de 26.22 hectares**.

Les évolutions du règlement écrit sont précisément reprises dans le règlement écrit figurant en Annexe au présent document.

Règlement graphique (zonage) du PLU avant Modification n°1 (PLU de 2004, suite aux Révisions simplifiées de 2005 et 2008, et suite à la Modification simplifiée de 2019)



Règlement graphique (zonage) du PLU après Modification n°1



4.2 L'ÉVOLUTION DES APPELLATIONS DE ZONES

Dans le cadre de la fusion en Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, Freigné a intégré le périmètre de la COMPA.

Dans une logique d'adaptation aux pratiques de la COMPA, il s'agit de **faire évoluer les appellations des zones du PLU de Freigné, à périmètre constant sur le règlement (zonage) et à règle constante dans le règlement écrit, de façon à homogénéiser la lecture des documents d'urbanisme.**

Le tableau ci-dessous précise **les appellations maintenues** (dans la mesure où elles étaient cohérentes avec les pratiques de la COMPA) et **les appellations concernées par une évolution** dans le cadre de la présente Modification. L'appellation « AU « indicées » » est remplacée par l'appellation « 1AU ». Par ailleurs, le secteur concerné par un périmètre de captage est repris de manière différente : plutôt qu'un sous-secteur spécifique Ae, il est identifié par un **tramage spécifique au sein de la zone A** (cf. *Evolutions du zonage et éléments induits*).

Appellation dans le PLU de Freigné (2004)	Objet synthétique de la zone (pour mémoire)	Future appellation, en lien avec les pratiques de la COMPA
UA	zone urbaine à vocation mixte recouvrant les noyaux anciens d'urbanisation	Ua
UB	zone d'extension de l'urbanisation	Ub
UBa	Sous-secteur de la zone UB, non raccordé à l'assainissement collectif	Ub1
UE	zone destinée aux équipements	UI
AUb	zone d'urbanisation future, <u>ouverte</u> à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat	1AU
AUy	zone d'urbanisation future, <u>ouverte</u> à l'urbanisation, à vocation d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerciales, de bureaux et de services	1AUe
2AUb	zone d'urbanisation future, <u>fermée</u> à l'urbanisation, à vocation dominante d'habitat	2AU
2AUy	zone d'urbanisation future, <u>fermée</u> à l'urbanisation, à vocation d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerciales, de bureaux et de services.	Secteur supprimé (cf. diminution des limites territoriales)
A	secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	A
Aa	secteur correspondant à un espace tampon en frange du bourg pour éviter l'implantation de constructions et installations agricoles générant des nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existante ou future	Ab
Ae	secteur permettant la prise en compte des périmètres de protection du captage de la Beltière	A (avec un tramage correspondant à un périmètre de captage)
N	secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.	N
Nc	correspondant aux deux sites existants d'exploitation du sous-sol (le Sable et les Bédoutières)	Nk
Nh	correspondant au hameau de la Gicquelière situé au sein de la zone agricole pour lequel quelques constructions supplémentaires peuvent être édifiées	Nh
NI	réservé aux constructions et installations directement liées au plan d'eau communal	NI
Nv	correspondant au terrain désigné pour l'accueil des gens du voyage	Nm

4.3 AJUSTEMENTS DU ZONAGE

4.3.1 LE BOURG

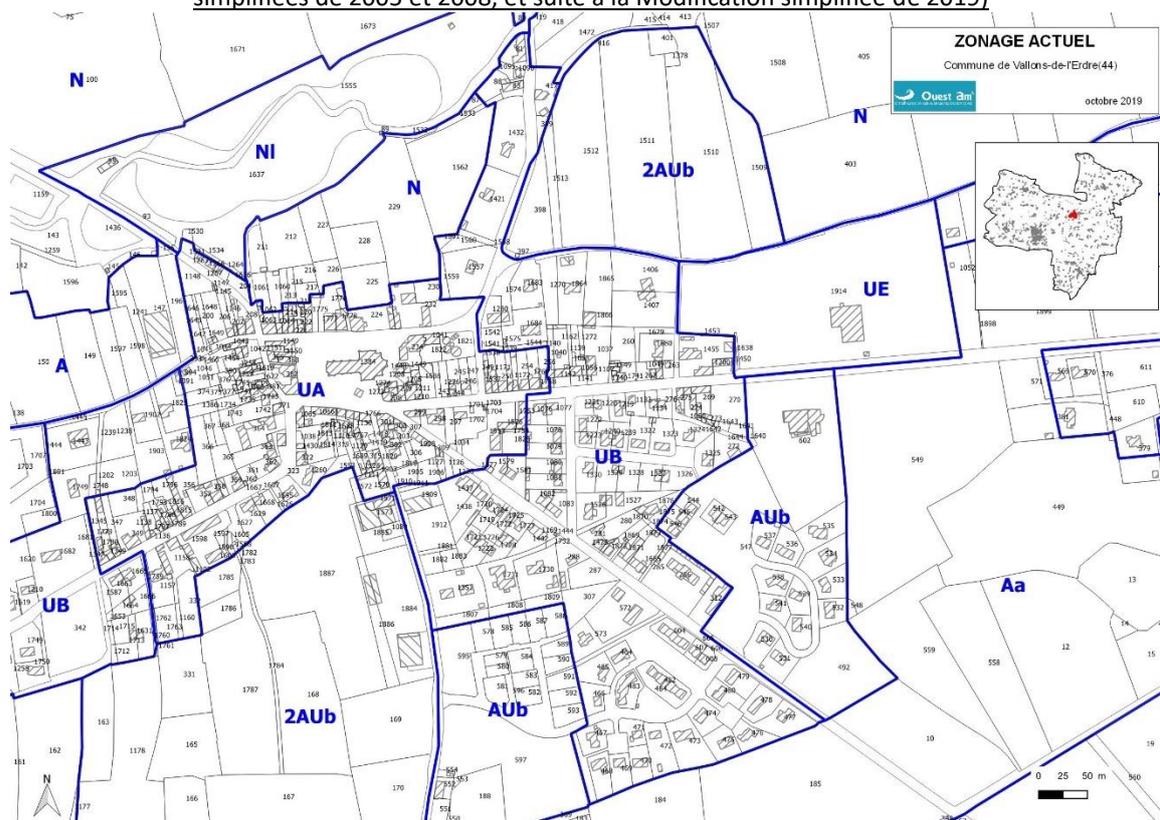
Sur le Bourg, un espace localisé en frange nord du cœur historique ne bénéficie pas de l'assainissement collectif.

Pour une question de cohérence, il s'agit de **confirmer de manière explicite que les constructions localisées dans ce secteur doivent disposer d'un assainissement autonome.**

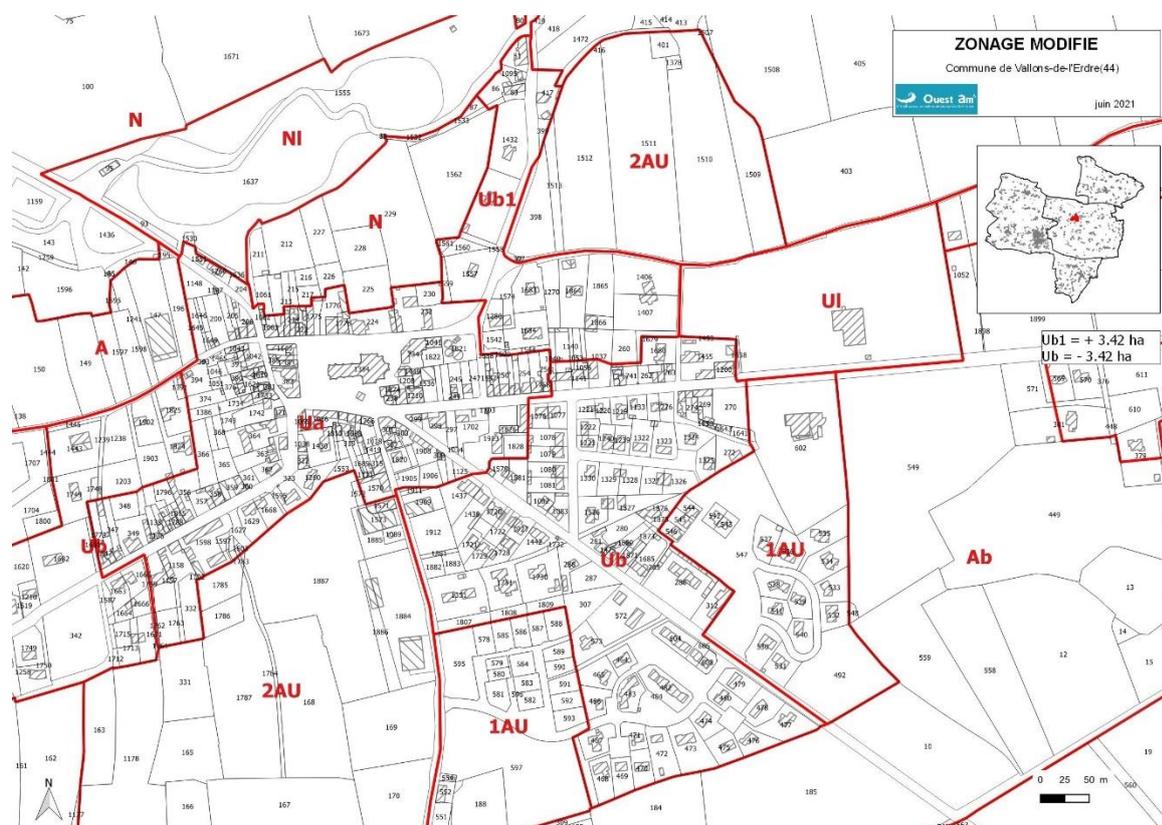
Pour cette raison, en lien avec la nomenclature COMPA, il s'agit de basculer les parcelles concernées d'un zonage UB (ou Ub avec la nouvelle appellation) à un zonage Ub1 (correspondant à la nouvelle appellation de l'ancienne zone UBa) : en effet, le règlement écrit de ce sous-secteur concerne directement les constructions du bourg ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif, et devant donc faire l'objet d'un assainissement autonome (comme cela est précisé dans le caractère de la zone ainsi que dans l'article 4 relative à la desserte par les réseaux).

Les extraits cartographiques ci-après permettent de visualiser l'évolution au niveau du règlement graphique (zonage), concernant la mise en place d'une zone UBa (ancienne appellation). A ce stade, ces extraits ne reprennent pas la nouvelle nomenclature pour une question de lisibilité de l'évolution.

Règlement graphique (zonage) du PLU avant Modification n°1 (PLU de 2004, suite aux Révisions simplifiées de 2005 et 2008, et suite à la Modification simplifiée de 2019)



Règlement graphique (zonage) du PLU après Modification n°1



Au final, 2.13 hectares passent d'un zonage UB de l'ancienne appellation (nouvelle appellation : Ub) à un zonage UBa de l'ancienne appellation (nouvelle appellation : Ub1).

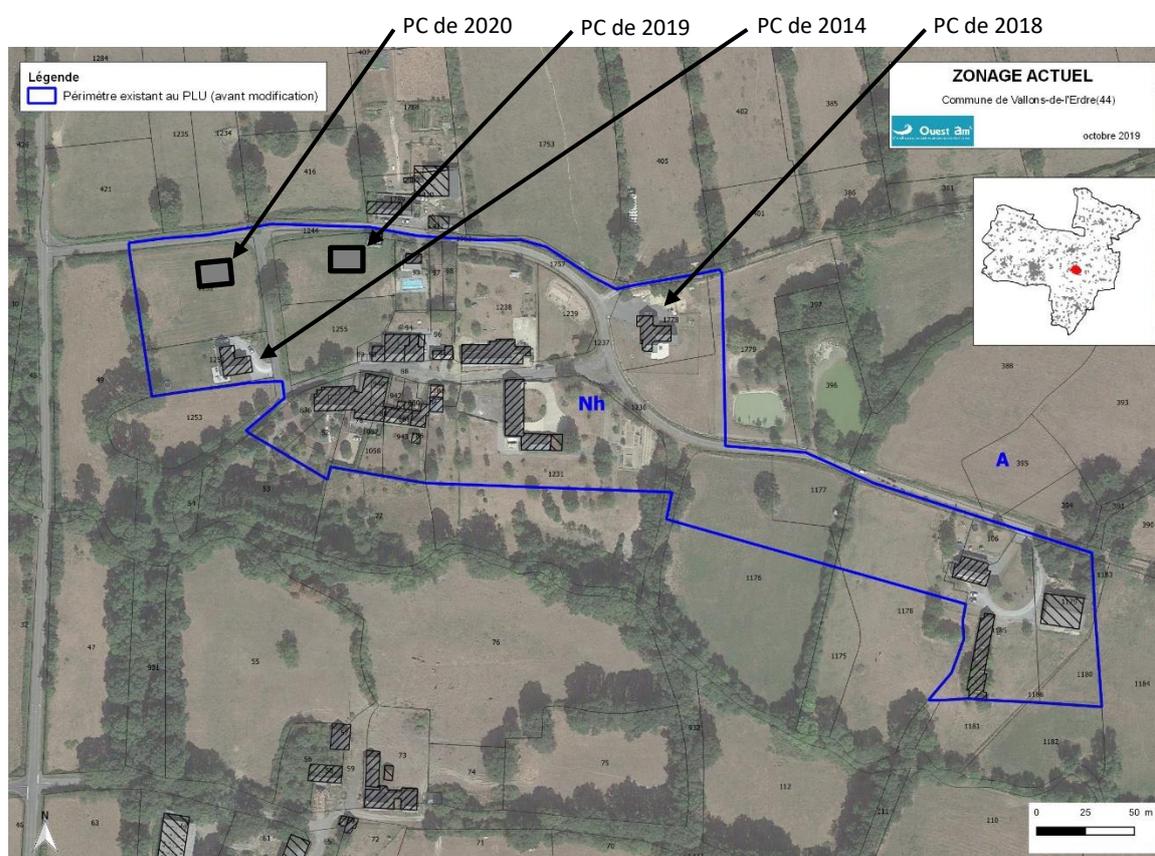
4.3.2 LA GICQUELIERE

L'extrait cartographique ci-après reprend le zonage dans son état actuel, sur le hameau de La Gicquelière. Pour mémoire, ce zonage permet en particulier la création de nouveaux logements.

Deux éléments doivent être conjointement soulevés :

- **Sur un plan paysager :**
 - Au regard de l'organisation spatiale de ce hameau, y compris plus de 15 ans après l'approbation du PLU de 2004,
 - **Certaines possibilités de développement de l'habitat (par création de nouveau logement) au sein du secteur Nh s'apparentent à de l'urbanisation linéaire : partie nord de la parcelle 1176, parcelle 1177, partie nord de la parcelle 1178, ou encore partie sud-ouest de la parcelle 1779.** Entre les constructions localisées de part et d'autre de ces parcelles, la distance est de plus de 180 m (distance entre l'habitation de la parcelle 1778 à l'ouest et celle de la parcelle 106 à l'est).
 - **D'autres possibilités de développement s'apparentent à une urbanisation "extensive", sur la base d'une enveloppe urbaine relativement souple : partie ouest des parcelles 1251 et 1252, partie sud-ouest des parcelles 836 et 52, partie est de la parcelle 1231.**

- Concernant les autres parcelles non actuellement construites :
 - o La parcelle 1255 est inscrite dans l'enveloppe globale du hameau (du fait de la route et d'une nouvelle construction au nord, du cœur du hameau au sud-est, et des constructions localisées à l'ouest sur les parcelles 1251 et 1252) ;
 - o La partie nord de la parcelle 1238 ainsi que la totalité des parcelles 1237 et 1239 sont également inscrites dans l'enveloppe globale du hameau (du fait de la route au nord, du cœur du hameau au sud-ouest, et de la nouvelle construction localisée à l'est sur la parcelle 1778).
- **Sur un plan législatif**, il faut relever que la commune historique de Freigné se trouve en « zone blanche » en termes de Schéma de Cohérence Territoriale du fait de la fusion et du passage en Commune nouvelle. Or, **en l'absence de SCOT, la règle de constructibilité limitée en campagne s'applique.**



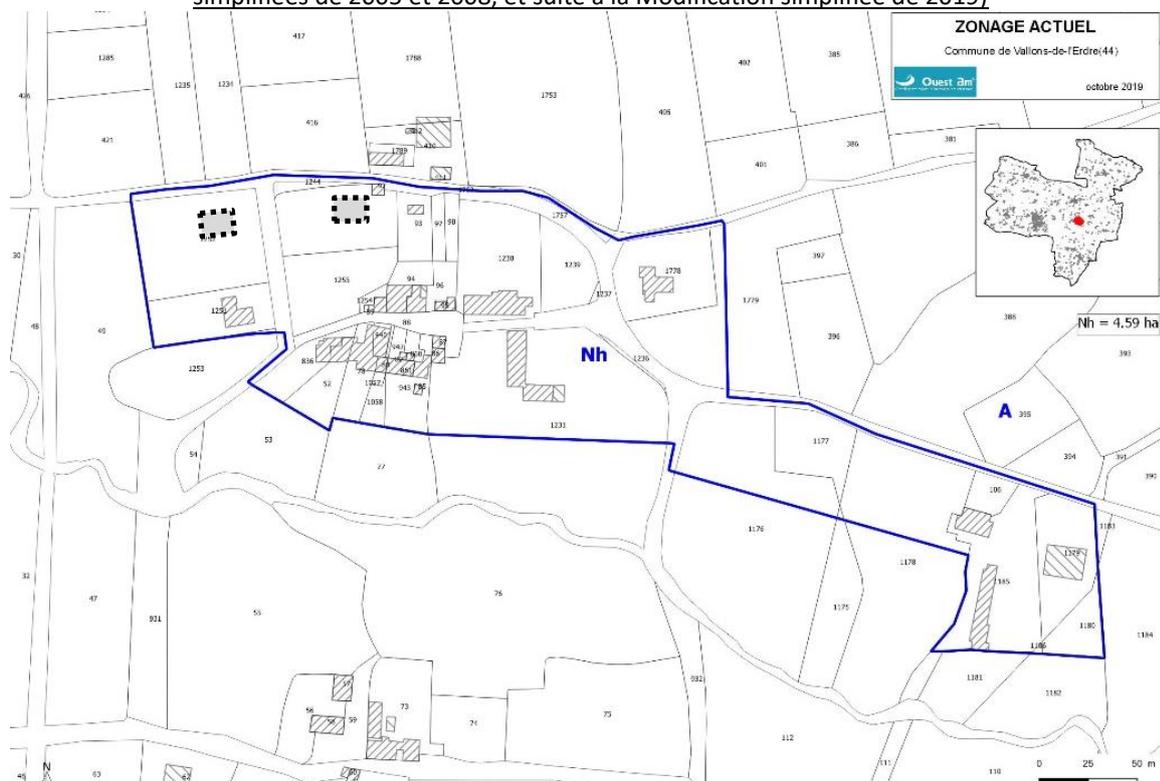
Etant donné que le PADD ne précise pas les limites du hameau de La Gicquelière, il reste envisageable de les adapter d'une part en respectant le principe d'un renforcement possible du hameau (en lien avec le PADD, mais également avec le Rapport de présentation qui indique un potentiel théorique « de l'ordre de 5 logements ») et d'autre part en recherchant une logique paysagère plus compacte pour le développement de l'urbanisation.

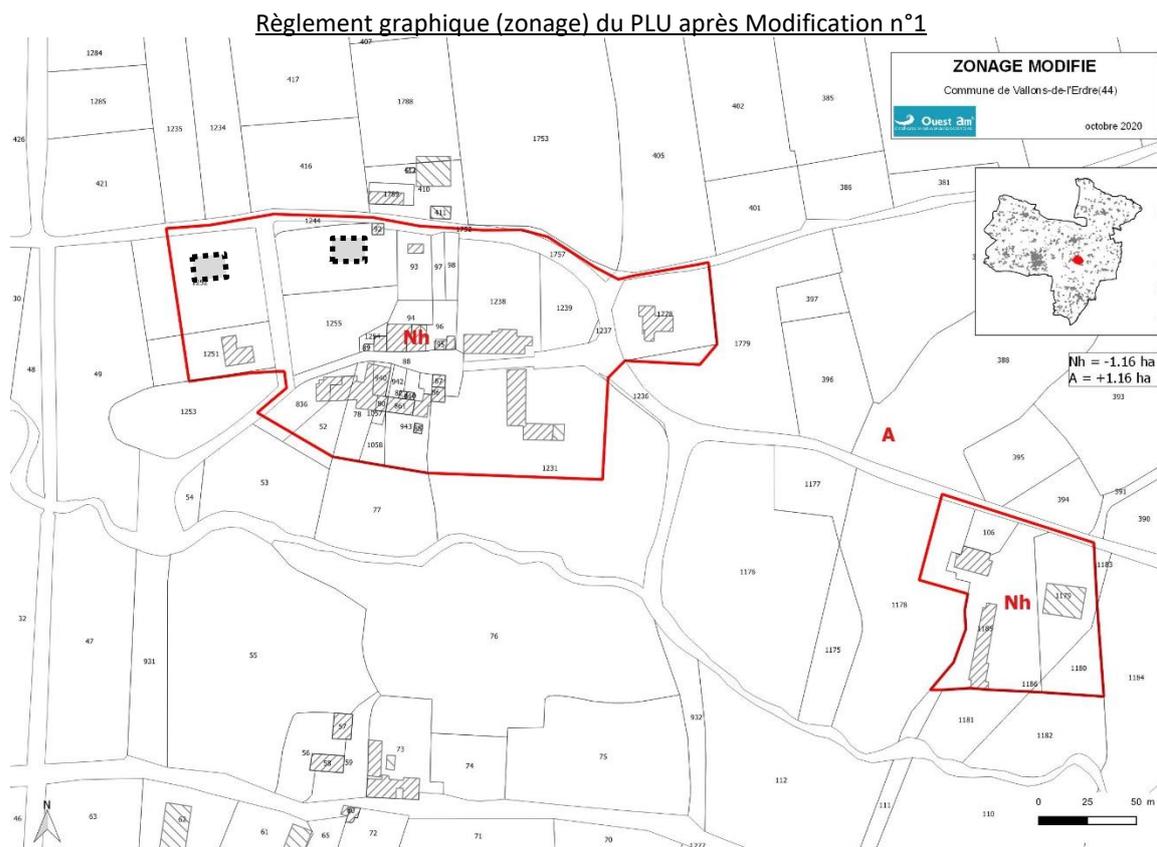
Il s'agit ainsi de retirer du zonage Nh les parcelles constituant une extension linéaire caractérisée, ainsi que les parties de parcelles relevant d'une détermination trop souple de l'enveloppe urbaine :

- Les parcelles ou parties de parcelles constituant une extension linéaire caractérisée sont directement classées en zone A (cas des parcelles 1176 et 1177 ; cas de la parcelle 1178 en s'appuyant sur la limite du jardin de l'habitation implantée sur la parcelle 106 ; cas de la parcelle 1779 à l'appui de la limite du jardin de l'habitation implantée sur la parcelle 1778) ;
- Au niveau des parcelles sur lesquelles on trouve une enveloppe urbaine souple, la réduction du périmètre Nh s'est faite en maintenant une distance de l'ordre de 20 mètres entre les habitations et les futures limites de zone Nh (cas des parcelles 1252 et 1251) ou en s'appuyant sur l'occupation des sols (cas des parcelles 836 et 52 à l'appui du cheminement existant au sud des constructions ; cas de la parcelle 1231 à l'appui de la limite d'un potager à l'est de la construction).

Une procédure de Modification de droit commun est pleinement appropriée, dans la mesure où une telle évolution diminue certaines possibilités de construire sans en ouvrir d'autres, tout en restant compatible avec le PADD du PLU de 2004 qui visait de « ne retenir le développement, par le biais de quelques constructions neuves, que d'un seul hameau (la Gicquelière) dans la mesure où ce développement n'entrave pas l'évolution d'un siège d'exploitation agricole existant ». Concernant le rapport de compatibilité avec le PADD, on peut souligner que cette évolution maintient la possibilité de nouveaux logements au sein d'une enveloppe urbaine mieux définie, y compris en lien avec le nombre de logements initialement envisagé au Rapport de présentation de 2004.

Règlement graphique (zonage) du PLU avant Modification n°1 (PLU de 2004, suite aux Révisions simplifiées de 2005 et 2008, et suite à la Modification simplifiée de 2019)





Au final, la zone Nh diminue de 1.16 hectare au profit de la zone A.

4.4 AJUSTEMENTS CONJOINTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT ECRIT

4.4.1 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU PERIMETRE DE PROTECTION DE CAPTAGE

Le périmètre de captage de la Beltière est actuellement identifié par un zonage Ae. De plus, ce zonage Ae ne reprend que partiellement les périmètres de protection liés au captage. Dans une logique d'harmonisation des zones à l'échelle de la Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, il s'agit de revoir le mode d'identification du périmètre de captage sans toucher aux règles de protection définies. En ce sens, la présente Modification vise à passer le zonage Ae en zone A sur le règlement graphique (zonage), tout en inscrivant un tramage spécifique pour identifier d'une part le Périmètre de Protection Rapprochée (PPR), et d'autre part le Périmètre de Protection Eloignée (PPE). Ce tramage constitue une information importante, permettant de renvoyer aux servitudes. Au total, la zone Ae diminue de 51.83 hectares au profit de la zone A ; le tramage mis en place présente une superficie de 53.97 hectares pour le Périmètre de Protection Rapprochée, et de 450.25 hectares pour le Périmètre de Protection Eloignée (cf. extraits cartographiques en page suivante).

Ce tramage est complété par un renvoi explicite à l'arrêté préfectoral correspondant, au niveau des Dispositions générales du règlement écrit (cf. ci-après). Cette section est intégrée dans le même article que les dispositions relatives à la prise en compte des Espaces Boisés Classés, des zones humides et des cours d'eau : « Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage ».

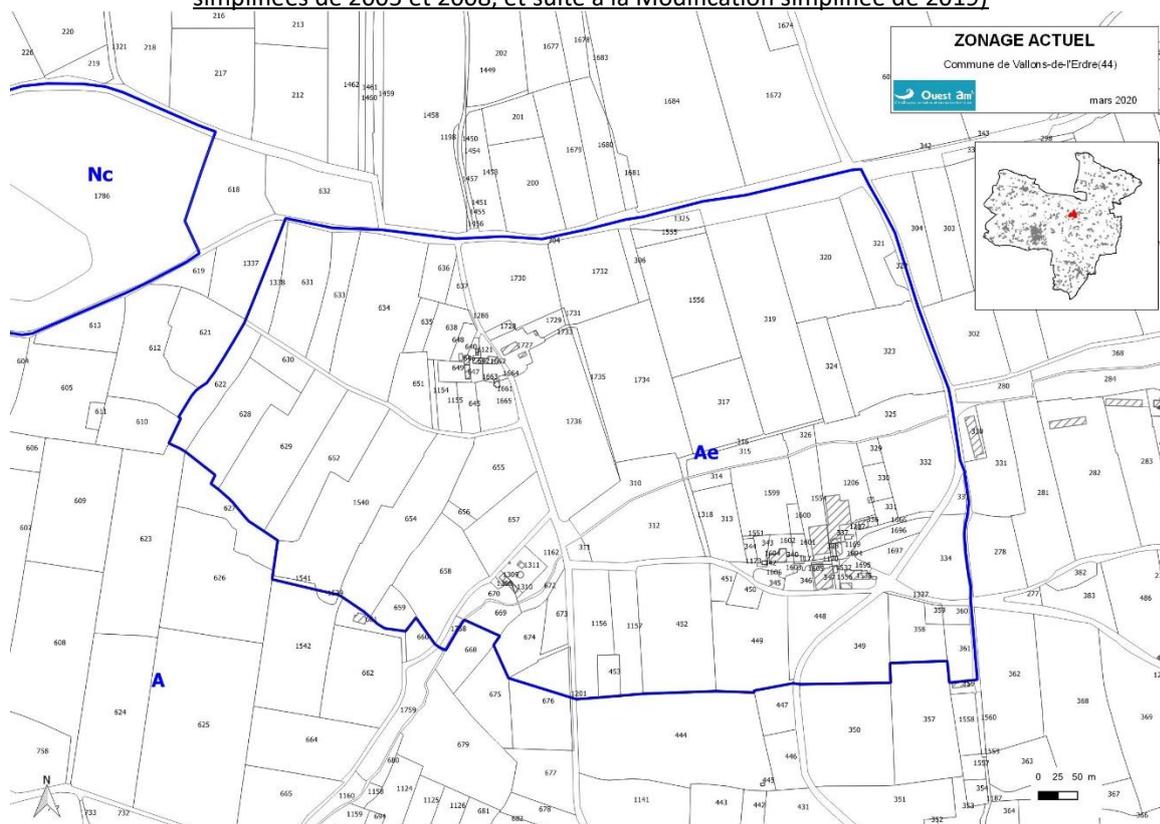
Enfin, il s'agit d'insérer l'arrêté préfectoral du périmètre de captage dans les Annexes du PLU ; cet arrêté est inséré en annexe du présent document.

Les mesures inscrites dans les Dispositions générales sont les suivantes :

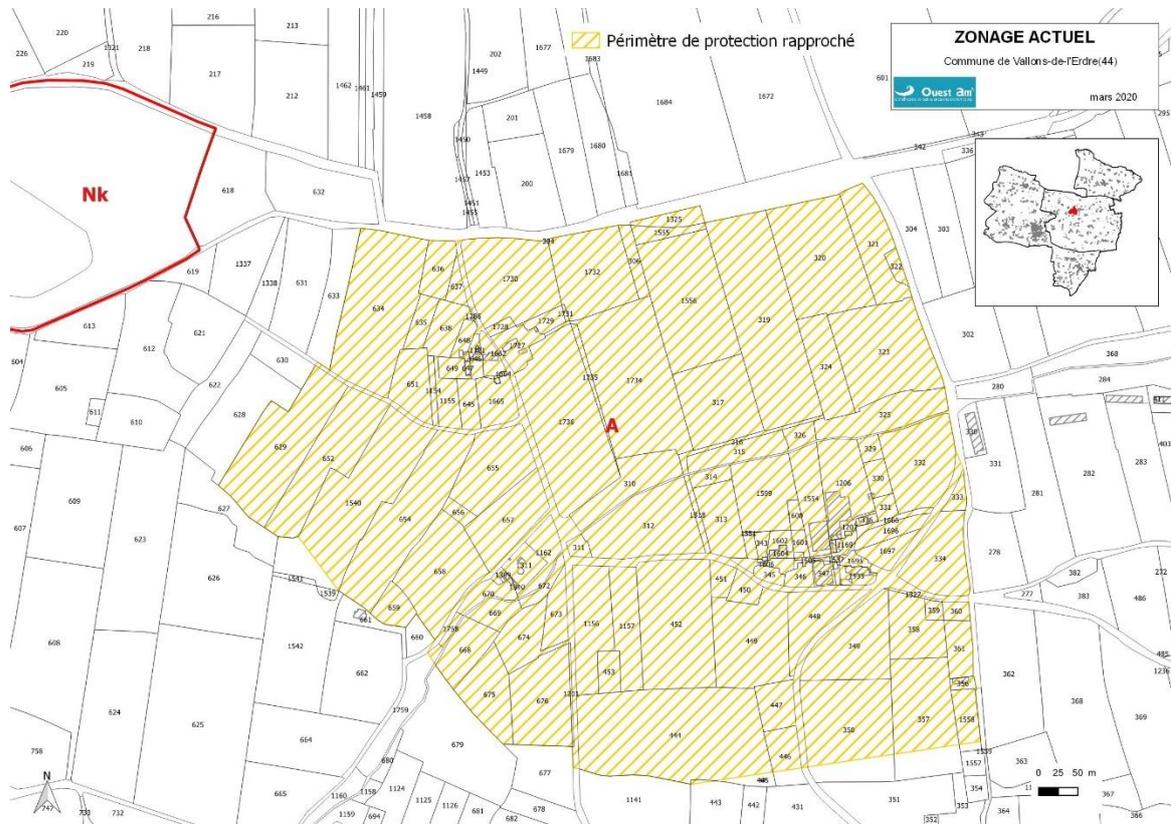
« Le tramage identifié au zonage correspond aux périmètres de protection du captage d'alimentation en eau de la Beltière.

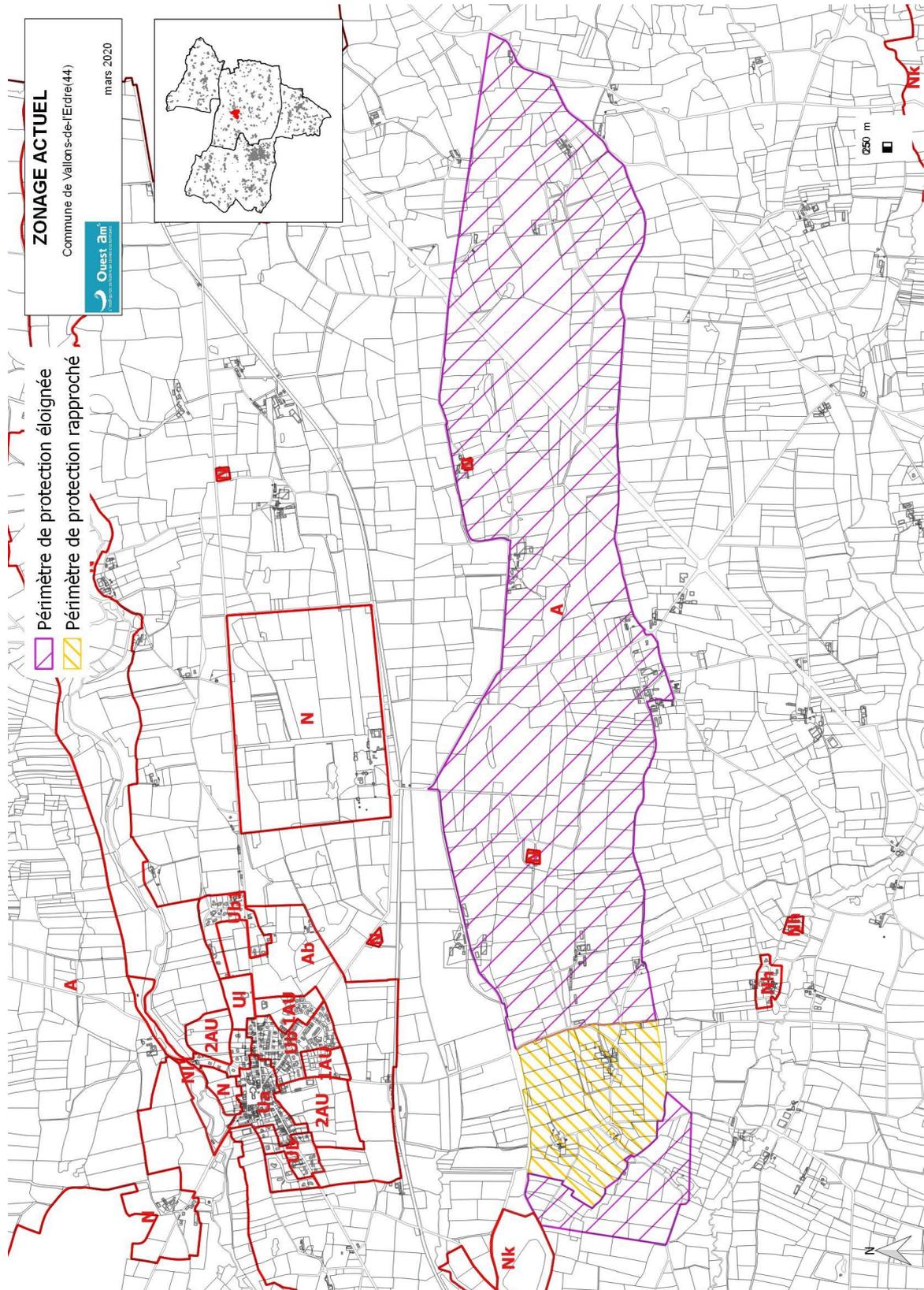
Le périmètre reporté sur le plan de zonage correspond aux périmètres définis par un arrêté préfectoral annexé au PLU. Dans ce périmètre, il convient de respecter les dispositions réglementaires figurant dans l'arrêté annexé au PLU. »

Règlement graphique (zonage) du PLU avant Modification n°1 (PLU de 2004, suite aux Révisions simplifiées de 2005 et 2008, et suite à la Modification simplifiée de 2019)



Règlement graphique (zonage) du PLU après Modification n°1





4.4.2 INTEGRATION DES ZONES HUMIDES ET DES COURS D'EAU

Ni les zones humides, ni les cours d'eau ne sont protégés par le PLU.

Dans une logique de préservation des milieux naturels, il s'agit de les identifier en vue de les protéger de manière adaptée. Cette évolution s'inscrit dans la perspective de l'axe 7 du PADD du PLU de 2004 : « Assurer la protection des milieux naturels, des espaces boisés, des sites et des paysages de qualité ».

L'inventaire des cours d'eau est tenu à jour de manière continue par la DDTM44 (référentiel DDTM 44). La dernière mise à jour de cet inventaire date du 1^{er} août 2020.

Les mesures de protection des cours d'eau portent sur :

- Une identification de cet inventaire sur le règlement graphique (zonage),
- L'insertion d'une règle spécifique dans le règlement écrit (cf. ci-après).

Au total, 74,39 km linéaires de cours d'eau sont protégés.

Un inventaire des zones humides a été réalisé (phase de terrain en 2012, rapport final et validation en 2013).

Les mesures de protection des zones humides portent sur :

- Une identification de cet inventaire sur le règlement graphique (zonage) ;
- L'insertion d'une règle spécifique dans le règlement écrit (cf. ci-après).

Ces mesures concernent les zones humides inventoriées, à l'exception de trois typologies (cf. explication dans la section 2.3.4.3. *Milieux naturels & biodiversité*, notamment le *Zoom sur l'inventaire des zones humides*). Au total, 201.30 hectares de zones humides sont protégées.

Les mesures de protection concernent potentiellement toutes les zones du PLU. De ce fait, elles sont intégrées dans les Dispositions générales du règlement écrit. Plus précisément, un article « Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage » reprend la section relative aux Espaces Boisés Classés (sans la modifier), et comprend les sections relatives aux zones humides et aux cours d'eau.

Les cours d'eau y sont protégés de la manière suivante :

« Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau. Toutefois, pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés. Ces travaux sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du Code de l'Environnement (article R214-1 du Code de l'Environnement).

Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire communal de 2012 et du référentiel des cours d'eau soumis à la loi sur l'eau. Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS. »

Les zones humides y sont protégées de la manière suivante :

« Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.*

Par exception peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) :

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,*
- *Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - *La sécurité des personnes ;*
 - *L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;*
 - *L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant.**
- *Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole. (cf. note de la DREAL) (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation s'il n'existe pas d'alternatives avérées et suivant la démarche « éviter, réduire, compenser »).*

Ces installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. »

Inventaires des zones humides et des cours d'eau (intégrés dans le cadre de la Modification n°1)



4.4.3 BILAN DES SURFACES DU PLU

A l'appui de l'ensemble des évolutions mentionnées dans le présent dossier, le bilan des surfaces évoluera de la manière suivante à l'échelle du territoire :

Ancienne nomenclature	PLU de 2004 après Modification simplifiée n°1 (en ha)	Nouvelle nomenclature	Modification de droit commun n°1 (en ha)	Différence (en ha)
ZONES URBAINES	37,62	ZONES URBAINES	37,63	0,01
UA	8,51	Ua	8,51	0,00
UB	18,20	Ub	14,78	-3,42
UBa	7,27	Ub1	10,69	3,42
UE	3,65	UI	3,65	0,00
ZONES A URBANISER	53,66	ZONES A URBANISER	27,44	-26,22
AUb	7,84	1AU	7,84	0,00
AUy	3,17	1AUe	3,17	0,00
AUyn	3,51	/	0,00	-3,51
AUys	14,64	/	0,00	-14,64
2AUb	16,42	2AU	16,42	0,00
2AUy	8,07	/	0,00	-8,07
ZONES AGRICOLES	5 521,48	ZONES AGRICOLES	5 521,99	0,52
A	5 418,38	A	5 470,73	0,52
Ae	51,83	Ab	51,26	0,00
Aa	51,26			
ZONES NATURELLES	954,50	ZONES NATURELLES	953,33	-1,16
N	854,00	N	854,00	0,00
Nc	88,20	Nk	88,20	0,00
Nh	4,59	Nh	3,43	-1,16
NI	7,63	NI	7,63	0,00
Nv	0,08	Nm	0,08	0,00
TOTAL	6 567,25	TOTAL	6 540,39	-26,86

	PLU de 2004 après Modification simplifiée n°1		Modification de droit commun n°1	Différence
Zones humides	0,00 ha	Zones humides	201,30 ha	+ 201,30 ha
Cours d'eau	0,00 km linéaires	Cours d'eau	74,39 km linéaires	+ 74,39 km linéaires

4.5 AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT

Les évolutions présentées ci-après sont reprises dans le règlement écrit modifié, figurant en Annexe du présent dossier.

4.5.1 PROPOS LIMINAIRE

La structure du règlement écrit a évolué au 1^{er} janvier 2016. Une refonte du règlement écrit sur la base de la nouvelle structure n'est pas envisageable dans le cadre d'une procédure de Modification de droit commun.

Toutefois, il s'agit de retravailler le contenu du règlement écrit dans une logique de simplification et de cohérence interne de ce document. De plus, l'arrivée de la commune historique de Freigné dans le Département de la Loire-Atlantique et la COMPA est l'occasion d'harmoniser certaines règles avec les pratiques locales, en maintenant la structure et l'équilibre du règlement écrit du PLU de 2004.

4.5.2 FOCUS SUR LE REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Le règlement de la zone 2AU, pour les articles 3 à 14, renvoie à celui de la zone A. Or, dans le cadre de la présente Modification, certains ajustements du règlement sont propres à la zone agricole et d'autres sont propres à la zone 2AU.

De ce fait, afin d'assurer un suivi des évolutions engagées par la présente Modification et de disposer d'un règlement de zone 2AU exhaustif, la première étape des ajustements du règlement écrit a consisté à insérer le règlement des articles 3 à 14 de la zone A dans le règlement de la zone 2AU.

4.5.3 AJUSTEMENT OPERE DANS TOUT LE DOCUMENT

De manière générale, toute mention relative au « Maine-et-Loire » (et plus spécifiquement au « nuancier du Maine-et-Loire ») est retirée du règlement écrit : en effet, dans le cadre de la fusion de communes aboutissant à la création de la Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, la commune historique de Freigné est passée en Loire-Atlantique.

4.5.4 AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS GENERALES

4.5.4.1 INTEGRATION DE LA NOTION DE « CONSTRUCTION »

La notion de « construction » est intégrée dans un nouvel article des Dispositions générales : « Définitions ».

Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit et l'instruction, la section insérée comprend un focus sur la notion de « construction », composé d'un propos liminaire et d'un cours lexique de cinq définitions (« annexe », « aménagement », « bâtiment », « construction » et « extension »).

4.5.4.2 AUTRES EVOLUTIONS

D'autres évolutions sont apportées aux Dispositions générales :

- Des évolutions relatives à la prise en compte des milieux naturels, et notamment des zones humides et des cours d'eau. Dans la mesure où ces évolutions sont connectées à des évolutions du zonage, elles sont présentées dans la section « 2.3.4. Ajustements conjoints du zonage et du règlement écrit » (cf. précédemment) ;
- Une évolution relative à la prise en compte du périmètre de captage d'eau potable. Dans la mesure où cette évolution est connectée à une évolution du zonage, elle est présentée dans la section « 2.3.4. Ajustements conjoints du zonage et du règlement écrit » (cf. précédemment) ;
- Une évolution visant à prendre en compte le Schéma routier départemental. Dans la mesure où cette évolution concerne également les Dispositions spécifiques à certaines zones, elle est présentée dans la section « 2.3.5.5. Ajustement conjoint des Dispositions générales et des Dispositions spécifiques aux différentes zones, en lien avec le Schéma routier départemental de Loire-Atlantique » (cf. ci-après) ;

4.5.5 AJUSTEMENT CONJOINT DES DISPOSITIONS GENERALES ET DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES, EN LIEN AVEC LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL DE LOIRE-ATLANTIQUE

La Commune historique de Freigné était située en Maine-et-Loire. Avec le passage à la Commune nouvelle de Vallons-de-l'Erdre, le territoire se trouve aujourd'hui en Loire-Atlantique. Le Département a élaboré un Schéma routier, dont il s'agit de tenir compte.

Les évolutions portent à la fois sur les Dispositions générales et sur les Dispositions spécifiques aux différentes zones concernées.

4.5.5.1 AU NIVEAU DES DISPOSITIONS GENERALES

Une actualisation des articles du Code de l'Urbanisme cités dans l'article 2 des Dispositions générales est opérée.

Une définition de la notion d'« agglomération » est intégrée dans le nouvel articles des Dispositions générales : « Définitions ». L'objectif est de faciliter l'instruction, notamment au regard des dispositions intégrées.

Par ailleurs, un nouvel article des Dispositions générales vise à préciser les dispositions spécifiques au domaine routier départemental, en lien direct avec le Schéma routier départemental. Ces dispositions portent sur :

- Les accès vis-à-vis des routes départementales :
 - En interdisant explicitement toute création d'accès sur la RD923 hors agglomération ;
 - En encadrant les créations d'accès sur les autres routes départementales ou sur les voies communales à proximité d'un carrefour avec une route départementale.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies départementales :
 - En fixant une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD923 ;
 - En fixant une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres RD du territoire ;
 - En définissant les dispositions particulières dérogatoires par rapport à ces marges de recul (changement de destination, construction déjà implantée dans la marge de recul, construction nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, serres agricoles, éolien, aménagements divers, excavations et exhaussements en bordure des routes départementales).
- Les clôtures en bordure de route départementale :
 - En rappelant que les enjeux de sécurité peuvent entraîner des dispositions spécifiques concernant les clôtures le long des routes départementales.

4.5.5.2 AU NIVEAU DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES

Les enjeux de prise en compte du Schéma routier départemental sont localisés hors agglomération, et donc au sein des zones agricoles et naturelles du PLU.

De ce fait, au sein du règlement des zones agricoles et naturelles :

- L'article 3 reprend les restrictions des Dispositions générales concernant les accès sur le réseau routier départemental ;
- L'article 6 :
 - Reprend la règle générale des marges de recul par rapport au réseau routier départemental (déjà édictée dans les Dispositions générales), induisant une réduction des marges de recul par rapport au PLU actuel (35 m au lieu de 75 m

vis-à-vis de la RD923 ; 25 m au lieu de 35 m vis-à-vis des autres routes départementales)

- Renvoie directement aux Dispositions générales concernant les dispositions particulières dérogatoires (dans une logique de simplification dans la rédaction du règlement écrit).

Par ailleurs, au niveau du caractère de la zone A, la désignation de la RD923 comme « voie classée à grande circulation » est corrigée : cette voie n'est pas dans ce cas de figure, mais est classée dans le réseau structurant (RP2).

4.5.6 AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES

Le tableau ci-dessous permet de visualiser les articles des zones dont les règles sont modifiées :

- Les cases grisées indiquent qu'aucune modification n'a été apportée dans l'article considéré ;
- Les lettres renvoient au détail des évolutions engagées, précisées et justifiées dans le tableau qui suit.

NB : ce tableau n'indique pas les évolutions apportées en lien avec le Schéma routier départemental (cf. section précédente).

Zone du PLU (ancienne nomenclature)	Zone du PLU (nouvelle nomenclature)	Articles du PLU faisant l'objet de modifications													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
UA	Ua										M + N1 + N3	O + P + S + U + V + W			
UB	Ub					F					M + N1	S + U + V + W + Y			
UE	UI											Q			
AUb	1AU			D							M + N2	N3 + O + P + S + U + V + W + Y			
AUy	1Aue	A							H	K		O + P + R + U + V + W + Y			
2Aub	2AU				E	F	G				M + N1	O + U + V + X + Y			
2Auy	/	Secteur supprimé (cf. diminution des limites territoriales)													
Aa	Ab		B + C		E	F	G		I + J	L	M + N1	P + S + T + U + V + X + Y			
Ae	/	Secteur supprimé (cf. nouvelle modalité de prise en compte des périmètres de captage)													
N	N														
Nc	Nk														
Nh	Nh		B + C		E	F	G		I	L	N1	P + S + T + U + V + X + Y + Z			AA
NI	NI														
Nv	Nm														

Objet	Evolution	Justification
A	Retrait de la possibilité de réaliser des « constructions à usage d'habitation », même si elles sont « strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un des bâtiments à usage d'activités ».	Maintien d'une cohérence d'ensemble de la zone dans une perspective de long terme : éviter aujourd'hui toute habitation (même liée à des activités) permettra d'éviter d'avoir des habitations non liées à des activités à terme.
B	Diminution de la distance maximale entre le logement de fonction agricole et le bâtiment d'exploitation le plus proche (passage de 150 m maximum à 50 m maximum).	Limiter le mitage par les logements de fonction, lier les logements de fonction aux exploitations agricoles par leur proximité.
C	Ajustement de la règle de constructibilité limitée pour les habitations existantes et leurs annexes, avec renforcement des règles (en plus de l'augmentation maximale de 40% d'emprise au sol, déjà fixée par le règlement écrit actuel) : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégration d'une emprise au sol de 50 m² maximum pour la totalité des nouveaux bâtiments (extensions et annexes) à partir de l'approbation de la Modification n°1 (pour mémoire : le règlement donnait une emprise de 50 m² maximum pour les annexes) ; ▪ Emprise au sol de 180 m² maximum pour le bâtiment principal de l'unité foncière considérée. 	Limitation du mitage. Adaptation de la règle de constructibilité avec les pratiques locales. Maintien des 40% d'augmentation maximale, dans la mesure où le PADD fixe explicitement cette règle (pas de possibilité de revenir sur une disposition écrite de manière aussi précise par le PADD, dans le cadre d'une Modification).
	Mise en place d'une distance maximale pour l'implantation des annexes par rapport aux habitations existantes : 20 mètres maximum (là où le règlement ne faisait mention que d'une « proximité immédiate »).	
D	Suppression de la largeur minimale des voiries.	Assouplissement de la règle afin que les largeurs de voirie soient adaptées en fonction des projets.
E	Obligation du raccordement au réseau collectif d'alimentation en eau potable « en particulier pour les constructions à usage d'habitation ».	Précision apportée au règlement, afin de rappeler que les habitations doivent bénéficier du raccordement à l'eau potable.
F	Suppression du contenu de l'article 5 (là où la superficie des terrains devait être d'au moins 1000 m ² pour pouvoir accueillir une construction ou installation requérant un assainissement autonome).	Simplification de la règle, d'autant qu'il n'y a pas besoin d'autant de superficie pour un assainissement autonome.
G	Réduction de la marge de recul pour les routes autres que les routes départementales : passage de 10 m de recul à 5 m de recul par rapport à l'alignement des voies.	Assouplissement de la règle, permettant une meilleure optimisation du foncier.
H	Retrait de la distance minimale de 5 m entre constructions implantées sur une même propriété.	Règle initialement prévue pour les propriétaires souhaitant construire leur habitation auprès des bâtiments d'activités. Ceci n'étant plus possible (cf. point A), il s'agit de simplifier la règle et de permettre une meilleure optimisation du foncier.
I	Mise en place d'une distance maximale de 20 mètres entre habitation et annexe. Intégration d'un schéma.	Mise en cohérence avec la modification de l'article 2 des zones A et N (cf. point C). Schéma visant à expliciter la règle.
J	Mise en place d'une distance maximale de 50 mètres entre logement de fonction agricole et bâtiment d'exploitation le plus proche.	Mise en cohérence avec la modification de l'article 2 de la zone A (cf. point B).
K	Suppression de toute règle d'emprise au sol maximale (là où l'emprise au sol des bâtiments était limitée à 60% de la surface du terrain).	Favoriser une optimisation de la zone à vocation d'activités.

Objet	Evolution	Justification
L	Report des règles et des évolutions apportées à l'article 2, concernant l'emprise au sol.	Ne pas écrire « non réglementé » alors que l'article 2 fixe des règles en termes d'emprise au sol : enjeu de cohérence interne du règlement écrit.
M	Retrait de la mention relative au nombre maximum de niveau, en maintenant les hauteurs maximales en mètres.	Simplification de la règle.
N1	Hauteur maximale limitée à 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes.	Réduction d'une hauteur trop importante pour des annexes ; harmonisation entre les différentes zones du PLU.
N2	Hauteur maximale limitée à 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, pour les annexes.	Intégration d'une règle pour les annexes (non existante initialement), dans une logique d'harmonisation avec le règlement des zones Ua et Ub.
N3	Suppression de la notion d'annexes « non accolées » et d'annexes « accolées ».	Les annexes « non accolées » correspondent aux volumes secondaires des constructions principales : elles sont réglementées en tant qu'extensions. De plus l'usage d'« annexes non accolées » pour y faire référence prête à confusion, par rapport à la définition des « annexes » inscrites dans le lexique.
O	Suppression des précisions concernant les cas de figure autorisés en matière de façades.	Simplification de la règle (niveau de détail trop fin), en maintenant toutefois quelques règles essentielles (traitement soigné des façades, importance de l'unité d'aspect, emploi à nu interdit pour les matériaux destinés à être recouverts).
P	Suppression des précisions relatives aux vérandas.	Simplification de la règle (niveau de détail trop fin).
Q	Suppression des dispositions relatives aux façades ; insertion d'une introduction « Généralités », reprenant les principaux éléments introductifs de l'article 11 tiré du règlement de la zone Ua. Suppression de la règle concernant les typologies de clôtures (en gardant uniquement la hauteur maximale).	Simplification de la règle (niveau de détail trop fin concernant les façades et les clôtures) et harmonisation du règlement des zones entre eux.
R	Suppression des dispositions relatives aux façades.	Simplification de la règle (niveau de détail trop fin concernant les façades), d'autant que les « Dispositions applicables à l'ensemble de la zone » fixent déjà ce qui est attendu.
S	Suppression de la référence à des degrés de pente pour la pente principale de la toiture. Suppression du nombre de pans et des degrés de pente pour les annexes. Intégration de la possibilité de toitures « majoritairement » en ardoise ou matériau d'aspect similaire. Explicitation de l'obligation d'un volume principal en toiture en pente. Possibilité de toiture en pente ou de toiture terrasse pour les volumes secondaires des constructions principales et pour les annexes. Maximum 1 niveau sous comble dans la toiture.	Assouplissement de la règle, dans une logique de simplification. Explicitation des règles relatives aux toitures à pente et toitures terrasses selon les constructions (volume principal, volume secondaire, annexe) avec mise en cohérence globale entre les principales zones où peuvent se trouver des habitations.
T	Suppression de la référence à des degrés de pente ou à un nombre de pans ; intégration de l'importance de l'intégration des toitures dans l'environnement.	Assouplissement de la règle (dans une logique de simplification), au profit d'un encadrement à travers la notion d'intégration des toitures dans l'environnement.

Objet	Evolution	Justification
U	Suppression des règles spécifiques aux lucarnes, réécriture de forme pour les règles relatives aux châssis de toiture (tout en maintenant la règle générale relative aux lucarnes et châssis).	Simplification de la règle (niveau de détail trop fin concernant les lucarnes).
V	Suppression des dispositions relatives à l'adaptation au sol.	Simplification de la règle, en lien avec les pratiques locales.
W	Possibilité de passer à une hauteur de clôture maximale de 2 m le long des emprises publiques autres que les voies et le long des limites séparatives.	Assouplissement de la règle.
X	Hauteur maximale réhaussée à 1.80 m.	Harmonisation avec les autres zones du PLU.
Y	Suppression des dispositions relatives aux matériaux constituant les clôtures.	Simplification de la règle.
Z	Suppression de la possibilité de réaliser des abris de jardin avec couverture en bois.	Harmonisation avec le règlement de la zone A.
AA	Suppression du COS pour le secteur Nh.	Prise en compte de la Loi ALUR, qui supprime la notion de COS. Cette suppression est formelle : elle n'entraîne pas la majoration ou la minoration des droits à construire, puisque la notion de COS n'est plus applicable.

5 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences sur l'environnement est menée par objets de la Modification.

5.1 LA DIMINUTION DES LIMITES TERRITORIALES

Cet objet est purement formel : il ne présente pas d'incidences sur l'environnement.

5.2 L'EVOLUTION DES APPELLATIONS DE ZONES

Cet objet est purement formel : il ne présente pas d'incidences sur l'environnement.

5.3 AJUSTEMENTS DU ZONAGE

5.3.1 LE BOURG

L'évolution du règlement graphique (zonage) permet de mieux prendre en compte la réalité concernant l'assainissement des eaux usées, et donc de mieux encadrer les dispositions en fonction des terrains raccordés ou non raccordés à celui-ci. Si les incidences sont positives, on peut néanmoins considérer qu'elles sont négligeables.

5.3.2 LA GICQUELIERE

L'évolution du règlement graphique (zonage) vient donner une plus grande cohérence à l'identification de La Gicquelière comme hameau dans lequel de nouvelles habitations sont envisageables, notamment sur un plan paysager (**incidence positive**).

5.4 AJUSTEMENTS CONJOINTS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT ECRIT

5.4.1 EVOLUTIONS AU NIVEAU DU PERIMETRE DE CAPTAGE

L'évolution du règlement graphique (zonage) est purement formelle : elle ne présente pas d'incidences sur l'environnement.

L'insertion de l'arrêté du périmètre de captage dans les Annexes du PLU est également formelle ; elle permet néanmoins une meilleure information, une plus grande lisibilité de la règle qui s'applique dans ce périmètre.

5.4.2 INTEGRATION DES ZONES HUMIDES ET DES COURS D'EAU

Cette évolution constitue un renforcement de la prise en compte des milieux naturels, en lien avec l'axe 7 du PADD du PLU de 2004 (« Assurer la protection des milieux naturels, des espaces boisés, des sites et des paysages de qualité ») : à cet égard, elle présente **des incidences sur l'environnement clairement positive (thématique « Milieux naturels & biodiversité »)**.

5.5 AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT

De manière générale, les évolutions du règlement écrit visent une simplification des règles, une harmonisation entre zones, et une adaptation avec les pratiques locales (passage à la Commune nouvelle, avec pour conséquence une intégration de Freigné dans le Département de Loire-Atlantique et dans la COMPA).

En termes d'incidences sur l'environnement, on peut notamment relever :

- **Les évolutions en termes de constructibilité limitée en zone A et N (articles 2, 8, 9 et 10), qui présentent des incidences positives :**
 - L'encadrement des emprises au sol est renforcé (même si le point de référence est constitué par la date d'Approbation de la présente Modification n°1) ;
 - Une distance maximale est fixée entre habitation et annexes (ce qui n'était pas le cas auparavant, contribuant potentiellement à un renforcement du mitage) ;
 - La hauteur maximale des annexes est fixée à 3.5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (pas de règle auparavant) ;
 - La distance maximale entre logement de fonction agricole et site d'exploitation est nettement revus à la baisse (passage à 50 m au lieu de 150 m).
- La suppression de la largeur minimale des voiries (article 3 des zones 1AU et 1AUe), qui vient donner davantage de souplesse dans la conception des futures opérations et permet un usage plus adapté du foncier (**incidences positives en termes de maîtrise de la consommation d'espace**).
- La **prise en compte du Schéma routier départemental** (limitation des possibilités d'accès, marges de recul : articles 3 et 6), avec en particulier ses **incidences positives** dans l'adaptation des règles aux risques (enjeu de sécurité des déplacements) et aux nuisances sonores à l'égard des riverains de la route.
- L'assouplissement des marges de recul par rapport aux voies, notamment en zones A et N (article 6), qui facilite l'optimisation du foncier (**incidences positives**).

- La suppression du contenu des articles 5 (taille minimale de terrain en zones Ub/Ub1, 2AU, A et N) ou encore de celui de l'article 9 (suppression de l'emprise au sol maximale en zone 1AUe), qui permettent une meilleure optimisation du foncier, dans une logique de maîtrise de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (**incidences positives**).
- La limitation de la hauteur des annexes à travers l'article 10 (non seulement au niveau des zones A et N, mais aussi des zones Ua, Ub/Ub1, 1AU et 2AU), qui présente un meilleur encadrement au plan paysager (**incidences positives**).

5.6 CONCLUSION DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Parmi l'ensemble des évolutions envisagées, les incidences sur l'environnement sont systématiquement positives. Il n'est donc pas nécessaire d'envisager de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation d'incidences négatives.

6 ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE

NB : les éléments repris ci-après ciblent les documents, plans et programmes applicables sur le territoire vis-à-vis desquels les évolutions envisagées ont un lien.

6.1 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le PLU du territoire de Freigné se trouve en zone blanche en termes de Schéma de Cohérence Territoriale.

6.2 LE SDAGE ET LE SAGE

6.2.1 LA SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le territoire de la commune historique de Freigné se trouve dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2016 à 2021, et a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE Loire-Bretagne entre en vigueur au plus tard le 22 décembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Il fixe en particulier :

- L'objectif de 61 % des eaux en bon état d'ici 2021 ;
- 4 priorités : la qualité des eaux, les milieux aquatiques, la quantité disponible, et l'organisation et la gestion ;
- 14 grandes orientations et dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification renforcent l'intégration des dispositions du SDAGE Loire-Bretagne, en particulier sur les points suivants :

- Orientation n°8 (*Préserver les zones humides*), avec la protection des zones humides ;
- Orientation n°9 (*Préserver la biodiversité aquatique*), avec la protection des cours d'eau ;
- Orientation n°13 (*Mettre en place des outils réglementaires et financiers*), puisque le PLU constitue un des outils réglementaires identifiés par le SDAGE ;
- Orientation n°14 (*Informer, sensibiliser, favoriser les échanges*), puisque le PLU est un des moyens qui s'inscrit dans la perspective de cette orientation.

6.2.2 LE SAGE DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

Le territoire de la commune historique de Freigné se trouve dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Estuaire de la Loire, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 09 septembre 2009.

Le SAGE de l'Estuaire de la Loire est en cours de révision depuis 2015. L'état des lieux actualisé a été validé en avril 2018 par la CLE et le diagnostic présenté. La révision du SAGE s'achèvera en 2021 (validation par arrêté interpréfectoral). Dans cette attente, les dispositions du SAGE en vigueur s'appliquent.

Le tableau ci-dessous rappelle les enjeux du SAGE et souligne l'intérêt de la présente Modification du PLU au regard de certains de ces enjeux.

Le SAGE « Estuaire de la Loire »			Intégration des enjeux du SAGE dans le cadre de la Modification du PLU
Enjeux du SAGE	Objectifs	Priorités définies par le SAGE	
La qualité des milieux	Atteindre le bon état	Importante	Protection des zones humides et des cours d'eau (identification sur le zonage, règles adaptées dans le règlement écrit).
	Reconquérir la biodiversité	Importante	
	Trouver un équilibre pour l'estuaire	Importante	/
La qualité de l'eau	Satisfaire les usages	Moins importante	/
	Atteindre le bon état	Importante	/
Le risque inondation	Mieux connaître l'aléa	Moins importante	/
	Réduire la vulnérabilité	Moyenne	/
La gestion quantitative de la ressource en eau	Maîtriser les besoins	Moyenne	/
	Sécuriser	Moins importante	Insertion de l'Arrêté préfectoral de protection du périmètre de captage de « La Beltière », dans les Annexes du PLU : meilleure information, plus grande lisibilité de la règle applicable dans ce périmètre.

Ainsi, les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification renforcent l'intégration des dispositions du SAGE de l'Estuaire de la Loire.

6.3 PRISE EN COMPTE DU SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

A travers les évolutions du règlement écrit, la prise en compte du Schéma routier départemental de Loire-Atlantique est effective.

7 ANNEXES

7.1 RAPPORT D'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES (2013)

SI ERDRE 49

Commune de FREIGNE

**INVENTAIRE DES ZONES
HUMIDES ET DES
COURS D'EAU**

RENNES

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

Avril 2013



Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

SOMMAIRE

I.	Méthodologie	1
	Avant-propos	1
	1) Pré-localisation des zones humides et des cours d'eau	1
	2) Inventaire des zones humides	3
	Typologie	5
	Critères d'identification standardisés	6
	3) Organisation informatique	8
	Définition des entités géographiques	8
II.	Les zones humides du territoire communal de Freigné (49)	9
	1) L'hydrographie communale et les zones humide	9
	2) Carte des zones humides de la commune	10
	3) Typologie des zones humides.....	11
	4) Synthèse statistique des données recueillies.....	11
	5) Habitats rencontrés lors des prospections.....	12
	Les peupleraies	12
	Les mares.....	13
	Les carrières en eau	14
	Les ripisylves et les fourrés alluviaux	14
	Les prairies	15
	Les boisements	16
	Les plans d'eau (étangs).....	16
	Les cours d'eau.....	18
	Les roselières hautes.....	18
	Les magnocariçaies	19
	Les mégaphorbiaies.....	20
	6) Espèces patrimoniales rencontrées lors des prospections.....	21
	7) Synthèse sur les fonctions et usages des zones humides	21
III.	Préconisation de gestion.....	21
	8) Eléments de base	21
	9) Autres éléments relatifs à la gestion des zones humides : orientations et préconisations générales.....	21
IV.	Conclusion.....	22
V.	Bibliographie	24
VI.	Annexes.....	25

I. Méthodologie

Avant-propos

La démarche proposée se veut conforme aux orientations techniques des divers guides existants, notamment le guide du Forum des marais atlantiques (2008) et le Guide méthodologique du SAGE Estuaire de la Loire (2009).

La définition de zone humide prise en référence en droit français a été fournie initialement par la loi sur l'eau de 1992 et reprise dans l'article L 211-1 du code de l'environnement : « **les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année** ».

Les habitats assimilés à des zones humides sont décrits dans les typologies proposées dans les SAGE, SDAGE, mais aussi dans les travaux du Programme National de Recherche sur les Zones Humides (PNRZH). La délimitation de ces milieux humides s'avère plus ou moins complexe et les travaux du PNRZH ont permis de statuer sur le fait que « *la définition de limites absolues relève de l'impossible* » (Barnaud, 2000). Ainsi, trois types de délimitations sont proposés :

- ➔ **la zone humide effective**, qui est celle que l'on observe réellement sur le terrain et délimitée à partir de critères hydrologiques, floristiques et pédologiques,
- ➔ **la zone humide efficace**, qui est celle définie par rapport à des fonctions (stockage d'eau, épuration, biodiversité, paysage,...) et des objectifs à négocier entre acteurs (risques d'inondations, qualité de l'eau, conservation de la diversité biologique...),
- ➔ **la zone humide potentielle**, qui correspond à l'enveloppe des milieux qui seraient humides s'il n'y avait pas eu de perturbations liées aux activités humaines.

Pour la présente étude, ce sont les zones humides « effectives » qui sont recherchées en priorité.

Les aspects méthodologiques et les critères de délimitation des zones humides « effectives » ont récemment été précisés, par l'arrêté du 24 juin 2008 et sa circulaire d'application pour ce qui concerne la police de l'eau, puis par l'arrêté modificatif du 1^{er} octobre 2009 et par la circulaire du 18 janvier 2010 qui remplace la précédente.

1) Pré-localisation des zones humides et des cours d'eau

En accord avec le guide méthodologique du SAGE de l'estuaire de la Loire, la pré-localisation des zones humides potentielles comprend la délimitation d'une enveloppe théorique de zones humides potentielles définie par Agrotransfert (importée sous Arcview 9.3 et 10). Une analyse appuyée par l'Orthophotoplan (BD Ortho) et le Scan 25, fournis par le maître d'ouvrage, permet d'affiner les contours des zones humides potentielles et des cours d'eau en croisant des informations (présence d'indices de végétation caractéristique de zones humides, topographie,...). L'utilisation des MNT permet de réaliser une analyse pour la recherche de cours d'eau.

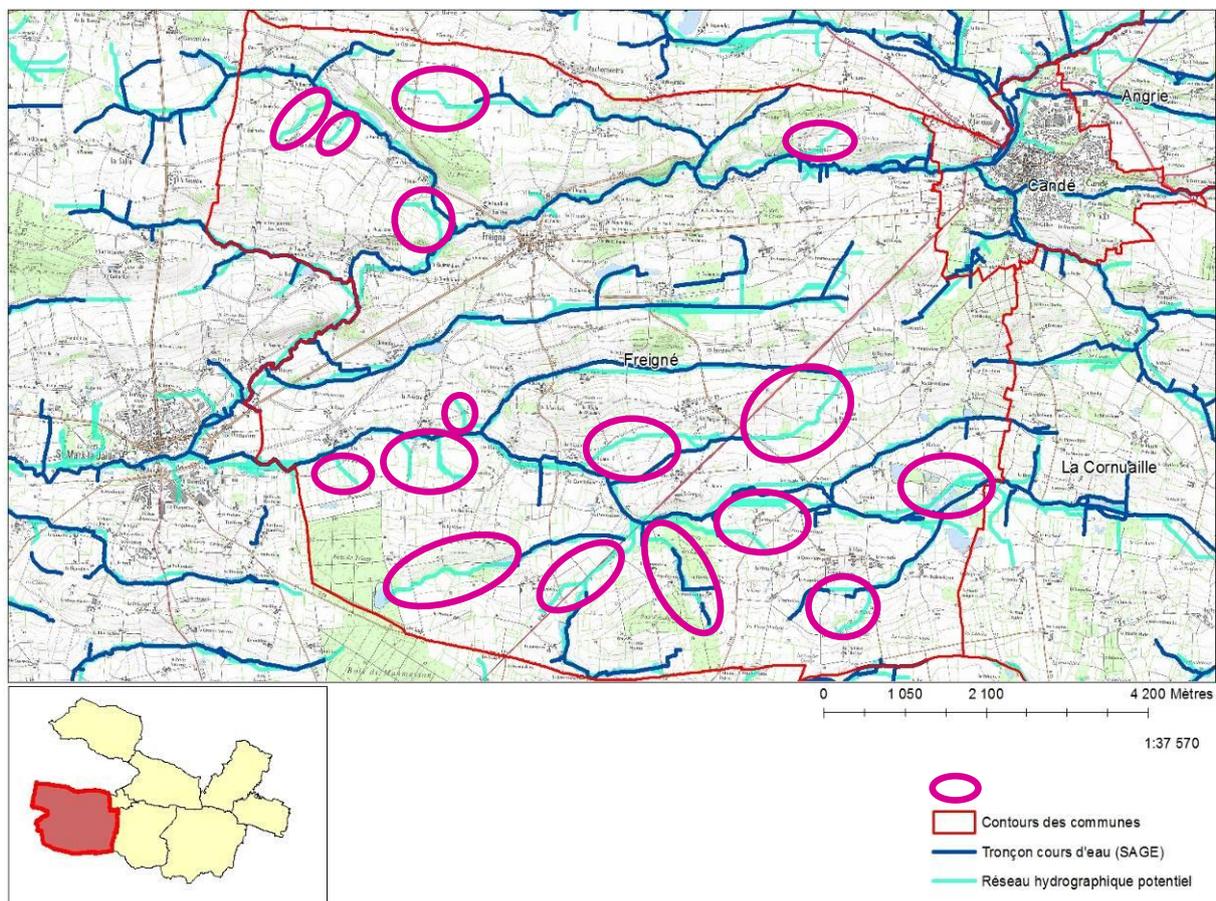
Pour la pré-localisation, comme précisé dans le CCTAP, l'échelle de travail sera le 1/25000^e. Pour la réalisation des cartes de terrain, nous nous conformerons à représenter les zones humides et cours d'eau potentiels à l'échelle 1/10000^e (sur fonds Scan 25 et Orthophotoplan).

A noter, la cartographie de pré-localisation des zones humides est une synthèse de zones tampons autour des cours d'eau (30 mètres) et des zones humides référencées par la DREAL (80 mètres). L'intégration de ces zones tampons n'est valable que pour les secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe définie par Agrotransfert, pour ceux qui sont à l'extérieur c'est uniquement la zone sans tampon.

Le recueil de données existantes fait parti du travail de pré-localisation. Les noms de lieux-dits sur certains secteurs sont également capables d'informer sur la présence proche de zones humides. La collecte d'informations en amont sera également effectuée grâce à des recherches bibliographiques.

L'utilisation des fiches vierges à partir de l'application IZHCE, permettra la standardisation des données recueillies et le renseignement post-terrain sera, de fait, plus aisé.

Résultats :



Carte 1 : Pré-localisation des cours d'eau



Carte 2 : Enveloppe de prospection pour les zones humides (pré-localisation)

2) Inventaire des zones humides

L'approche privilégiée axe donc l'inventaire sur des zones humides **effectives**. Des informations seront apportées sur les fonctionnalités, des fiches de terrain comprendront donc des informations sur :

- les fonctions hydrologiques : influence probable sur le régime des cours d'eau, l'épuration des eaux, et degré de connexion avec le cours d'eau (facteur d'échanges hydrauliques et physico-chimiques) ;
- la fonction de biodiversité, identification par la nomenclature Corine biotope, d'où la qualification des personnes chargées de l'investigation de terrain printanière ;
- l'intérêt pour divers usages (chasse, pêche, agriculture, agrément...) et l'intérêt paysager.

La première phase est réalisée en fin d'hiver 2012 quand les niveaux et les débits des cours d'eau (permanents et temporaires) sont censés être les plus forts. Pour les zones humides, il s'agira de caractériser la présence d'eau à la surface des sols.

La seconde phase est réalisée au printemps pour des questions climatiques et de phénologie de développement des espèces végétales. Elle conjugue la recherche des limites de la zone sur la base des analyses floristiques, avec prise en compte des ruptures de pente, dénivelés, et autres spécificités topographiques. Cette expertise printanière permet d'observer si la végétation dominante (> 50% de recouvrement) est caractéristique de zones humides.

L'analyse de l'hydromorphie des sols (avec une tarière à main) est effectuée uniquement sur les secteurs litigieux.

On intégrera à la démarche les données issues des études et dossiers existants (fiches ZNIEFF, études précédentes...) pour ce qu'ils peuvent apporter au présent travail à l'échelle locale.

L'expertise de terrain concerne tous les secteurs indiqués sur les cartes de pré-localisation. De plus, si une zone humide effective ou un cours d'eau est repéré sur le terrain, elle/il fera l'objet d'une intégration dans la base de données et sera expertisé au même titre que le reste des zones.

Typologie

Pour les formations végétales, la typologie sera **Corine-Biotope**, à l'échelle de précision permettant la comparaison avec les habitats mentionnés dans l'annexe de la circulaire de juin 2008, soit **4 à 5 chiffres ou 2 à 3 décimales en général, quand cela s'avère possible**.

Le renseignement de la base de données comprend la correspondance entre Corine-Biotope et la typologie simplifiée inspirée de SAGE/SDAGE du guide méthodologique du SAGE Estuaire de la Loire (figure 1). La caractérisation des différentes fonctionnalités, pression, usages sera renseignée par type de zone humide effective.

DOMINANTES		TYPES-MAJEURS	SDAGE	SAGE (SOUS-TYPE)
SALINITÉ	RÉGIME HYDRIQUE			
EAU SALÉE SAUMÂTRE	Eau courante influencée par la marée	Côtières Estuariennes	1 Grands estuaires	Herbiers Récifs
	Eau stagnante		2 Baies et estuaires moyens plats 3 Marais et lagunes côtiers	Vasières Prés-salés Arrières - dunes Lagunes
	Pas influencée	Zones humides aménagées saumâtres	4 Marais saumâtres aménagés	Marais salants Bassins aquacoles
EAU DOUCE	Eau courante inondée de manière :			
	✓ Permanente ✓ Saisonnière	Fluviales	5 Zones humides des cours d'eau et bordures boisées 6 Plaines humides mixtes liées aux cours d'eau	{ Ripisylve et fourrés alluviaux { Herbacée (prairies inondables), Palustre (roselière, cariçaie) à végétation submergée
	✓ Permanente ✓ Saisonnière		7 Zones humides de montagnes, collines et plateaux	Marais d'altitude (source, combe à neige) Tourbières Zones humides de bas-fond en tête de bassin Zones humides boisées
EAU DOUCE	Eau stagnante :			
	✓ Temporaire ✓ Saisonnière ✓ Permanente	Lacustres (lac, étang)	8 Régions d'étangs 9 Bordures de lacs	Herbacée (roselières, prairies inondables) Palustres (roselières, cariçaies) Végétation submergée
	✓ Temporaire ✓ Saisonnière ✓ Permanente	Marais, marécages	10 Marais et landes humides de plaine	Landes humides Prairies tourbeuses
	✓ Permanente ✓ Saisonnière	Zones humides ponctuelles	11 (Zones humides liées à un plan d'eau ponctuel)	Petits lacs, mares, ...
	✓ Temporaire ✓ Saisonnière		12 (Prés-salés continentaux)	Prés-salés continentaux
	✓ Permanente ✓ Temporaire	Zones humides aménagées en eau douce	13 Marais agricoles aménagés	Rizières, Prairies amendées, Peupleraies
			14 Zones humides aménagées diverses	Réservoirs - barrages Carrières en eau Lagunages
		7 types majeurs	13 types / SDAGE	28 types / SAGE

Figure 1 : Typologie SDAGE et SAGE des zones humides pour le bassin versant Loire Bretagne.

Critères d'identification standardisés

L'inventaire de terrain est effectué selon des critères standardisés : les **zones humides** sont identifiées selon des critères liés à la présence d'eau, à la dominance d'une végétation hygrophile ou selon des critères pédologiques (figure 3). La détermination des **cours d'eau** est définie dans le SAGE Estuaire de la Loire par 5 critères (figure 2).

Critères	Caractéristiques	Illustration
Écoulement	Présence d'un écoulement indépendant des pluies (écoulement après 8 jours de pluviosité inférieure à 10 mm).	 Écoulement dans un ruisseau
Berge	Existence d'une berge constante de plus de 10 cm entre le fond et le niveau du sol.	 Exemple de berges dans un bois
Substrat différencié	Existence d'un substrat différencié (sable, gravier, vase...) notablement distinct du sol de la parcelle voisine. La nature du substrat témoigne de l'écoulement qui érode les sols.	 Graviers au fond du lit du ruisseau
Organismes aquatiques	Présence d'organismes inféodés aux milieux aquatiques (ou de leurs traces) comme les invertébrés benthiques : crustacés, mollusques, vers (planaires, achètes), coléoptères aquatiques, trichoptères... et les végétaux aquatiques.	 Mollusque aquatiques et pontes de gastéropodes
Talweg	Le cours d'eau se situe au même niveau que le talweg (ligne de collecte des eaux). Cela suppose que la ligne de crête (ligne de partage des eaux) est clairement identifiable. Dans certains cas, le cours d'eau a été dérivé et ne coule donc plus dans le talweg.	

Pour être reconnu en tant que tel, un cours d'eau doit répondre positivement à au moins 3 de ces critères.

Figure 2 : Critères d'identification des cours d'eau. Issus du guide méthodologique du SAGE Estuaire de la Loire

Présence d'eau

Une zone humide par définition contient de l'eau ; cette eau qui y circule (cours d'eau, inondation), y séjourne (marres et plans d'eau) ou y apparaît (sources) peut être visible toute l'année, une partie de l'année ou lors d'une crue. Des indices peuvent aider à délimiter l'étendue d'immersion tels les traces de laisses de crue, l'existence d'algue ou de mousse particulière, l'observation en période d'inondation, le suivi des niveaux d'eau. On ne tiendra pas compte des crues exceptionnelles pour ce critère de sélection.



Dominance de végétation hygrophile

Les plantes hygrophiles sont les plantes adaptées aux milieux humides comme les joncs, les carex, les saules, les aulnes, etc. (cf. Annexe VII). Si les terrains sont exploités, il arrive que le caractère hygrophile de la végétation soit difficile à déterminer. La typologie CORINE Biotopes pourra être intéressante pour déterminer les habitats humides (cf. Annexe IV). Par contre, il est inutile de réaliser un inventaire phytosociologique, qui est trop fastidieux. On considère que les espèces hygrophiles sont dominantes lorsque leur taux de recouvrement dépasse 50% (approximativement).

Sols hydromorphes

Ce sont les sols gorgés d'eau, au moins temporairement. Cependant, si l'on n'a pas la chance de pouvoir profiter toujours d'affleurements récents (calibrage de fossé), le constat nécessite un sondage à la tarière à mains et des clés de lecture pour interpréter les indices d'hydromorphie (cf. Annexe VIII). On considérera le sol comme étant hydromorphe à partir de la classe 5.



Un site sera considéré comme étant une zone humide s'il expose une végétation à dominance hygrophile, ou s'il est à la fois inondé temporairement et présente des traces d'hydromorphie (cf. Documents de synthèse). Toutefois, on n'aura recours à l'analyse pédologique que si les deux premiers caractères ne sont pas vérifiés, mais qu'un doute subsiste (le plus souvent en bordure de zone humide).

Géomorphologie et paysages

C'est l'observation du paysage qui est lui-même bien souvent très riche en renseignements. Par exemple, les zones de dépression sont plus susceptibles d'être des zones humides.

Figure 3. Critères d'identification des zones humides par des critères floristiques. Issus du guide méthodologique du SAGE Estuaire de la Loire

Trois cas peuvent être distingués :

- le caractère de la zone humide ou du cours d'eau est **avéré**,
- le caractère de la zone humide ou du cours d'eau n'est **pas confirmé**,
- la caractérisation de la zone humide ou du cours d'eau est difficile (**cas litigieux**).

3) Organisation informatique

Le renseignement des données sur l'application SIG est effectué après les différentes phases de terrain.

Définition des entités géographiques

Zones de présence potentielle de cours d'eau : ces zones seront délimitées pendant la phase de pré-localisation, par la création d'un polygone.

Tronçons hydrographiques : ces tronçons de cours d'eau seront caractérisés de manière homogène, ils ne se croiseront pas et seront représentés visuellement de manière distincte.

Cours d'eau : les cours d'eau seront représentés par l'ensemble des tronçons hydrographiques.

Ouvrages hydrauliques : ces ouvrages seront représentés sur les tronçons hydrographiques par des objets ponctuels.

Zones humides potentielles : ces zones seront représentées par des polygones lors de la phase de pré localisation, sur la base de la couche de zones humides potentielles réalisé par Agrotransfert.

Zones humides effectives : ces zones seront délimitées suite aux investigations de terrain. La base de données associée sera renseignée avec les observations de terrain permettant de valider le caractère humide du site.

Habitats : cette couche caractérisera les groupements végétaux observés sur les zones humides effectives.

Espèces remarquables : ces espèces seront représentées sous SIG par des objets ponctuels.

II. Les zones humides du territoire communal de Freigné (49)

1) *L'hydrographie communale et les zones humide*

Les zones humides cartographiées sont étroitement liées à la topographie, hydrographie et les structure de sols.

Le territoire de la commune de Freigné concerne le bassin versant de l'Erdre.

2) Carte des zones humides de la commune

La carte suivante présente les zones humides identifiées lors de l'inventaire.



3) Typologie des zones humides

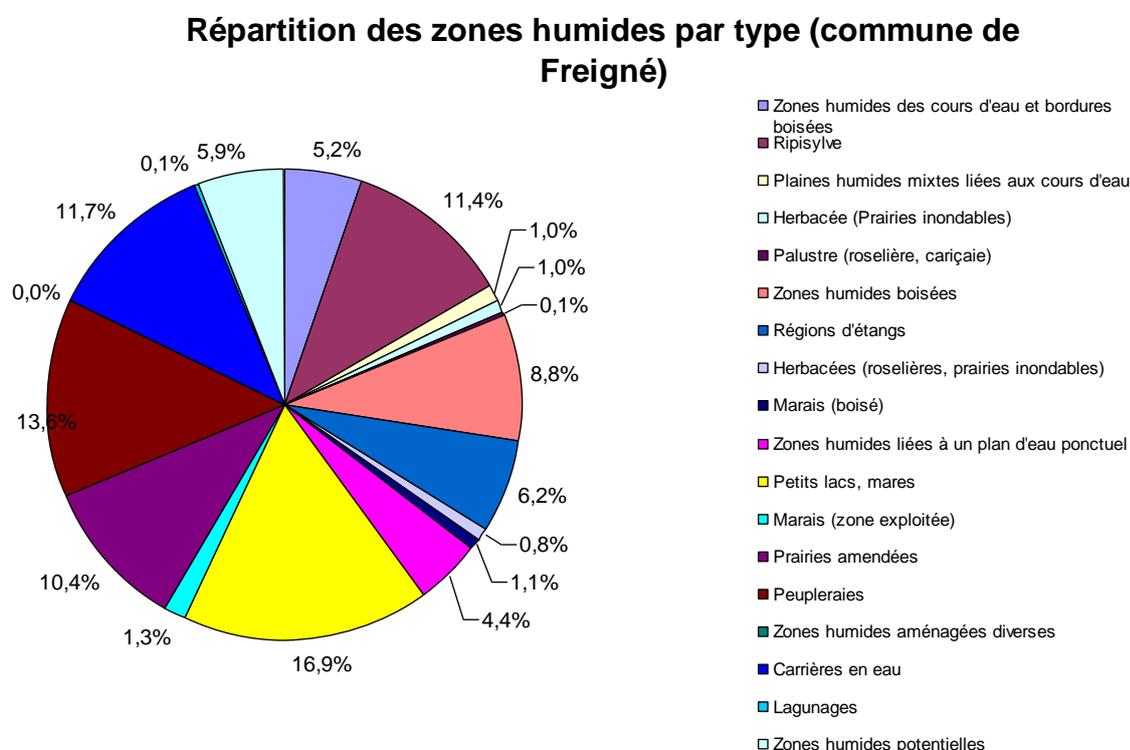


Figure 4 : diagramme représentant l'importance de chaque type de zones humides (en pourcentage) sur la commune de Freigné (issus de l'extraction des données sous SIG)

4) Synthèse statistique des données recueillies

Sur **6526 ha** de superficie communale, les zones humides inventoriées représentent **243.89 ha**, soit **3.73 %**. A l'intérieur de ces zones humides on distingue un certain nombre d'habitat semi-naturels. Les peupleraies couvrent une surface d'environ 33 ha soit 14% des zones humides prospectées. Les lacs, mares et carrières en eau représentent un peu plus du quart de la surface des zones humides inventoriées. Les ripisylves et les prairies amendées sont réparties de manière égale en termes de surface, à hauteur d'environ 11% pour chacun de ces habitats. On trouve ensuite par ordre décroissant de surface les boisements humides et les étangs (environ 9 et 6%). Les habitats restants sont nettement minoritaires, on y trouve les cours d'eau, les prairies inondables, différents habitats marécageux ouverts ou boisés, les roselières et les cariçaies... (Figure 4).

5) Habitats rencontrés lors des prospections

Les peupleraies

- **Biotope :**

Les peupleraies sont généralement implantées sur des sols alluviaux.

- **Physionomie :**

Les cultivars utilisés sont aujourd'hui issus d'hybrides connus sous l'appellation générique « peuplier euraméricains ». Sur la commune de Freigné, la culture du peuplier semble relativement intensive et on observe parfois le développement sous jacent d'une mégaphorbiaie eutrophe à *Oenanthe safranée* (*Oenanthe crocata*). L'habitat correspond alors à une plantation de Peupliers avec une strate inférieure riche en grandes herbes, habitat de substitution pour des espèces animales et végétales de forêts riveraines (code **Corine : 83.3211**). A noter que toutes les peupleraies de la commune ne sont pas humide (point important de différence avec la pré-localisation de la DREAL qui les inclus systématiquement).



- **Intérêt biologique et écologique :**

Cet habitat présente généralement un intérêt écologique faible par rapport à l'habitat d'origine. Lorsque la mégaphorbiaie s'installe, grâce à une gestion extensive, il peut devenir plus diversifié en termes de flore et plus intéressant pour les insectes pollinisateurs et phytophages.

- **Menace :**

Les peupleraies constituent elles même une menace pour les habitats naturels de zones humides, propices à la mise en place de la populiculture.

Les mares

- **Biotope :**

Les mares sont notamment classées en fonction de la teneur des eaux en éléments nutritifs (oligotrophe, mésotrophe, eutrophe), mais aussi du profil des berges, l'éclairement, les usages...

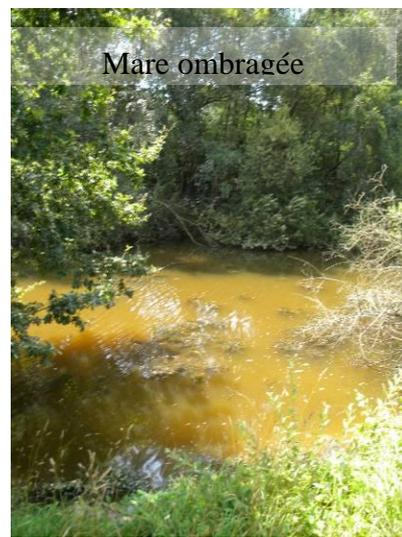
- **Physionomie :**

Elles correspondent à des pièces d'eau de petite taille et peu profondes.

Sur la commune de Freigné on trouve des mares avec une végétation riveraine diversifiée, des mares ombragées de type forestières, mais aussi des mares situées au sein de pâtures et soumises au piétinement de leurs berges et une érosion.



Mare turbide avec berges abruptes et piétinées



Mare ombragée



Mare aux pentes douces, avec fourrés riverains à saules et bouleaux, mégaphorbiaie.

- **Intérêt biologique et écologique :**

Elles sont potentiellement intéressantes pour la biodiversité car elles constituent un habitat pour différents types de plantes aquatiques, des amphibiens, des insectes tels que les libellules, etc.

- **Menaces :**

Les mares sont notamment utilisées comme réservoir d'eau pour l'abreuvement des bovins au sein des pâtures. Un chargement important est alors néfaste pour la biodiversité de la mare (piétinement, turbidité importante, eutrophisation). Une mauvaise gestion des berges ou encore un surcreusement peut-être problématique pour la biodiversité des mares.

Les carrières en eau

- **Biotope :**

Il s'agit d'habitats anthropiques en activité ou anciens.

- **Physionomie :**

La physionomie est variable en fonction du substrat exploité et de l'ancienneté de l'activité d'extraction. D'une manière générale l'exploitation favorise les stades pionniers de végétation, qui peuvent être humides en fond d'excavation sur terrain imperméable.

- **Intérêt biologique et écologique :**

Certains sites anciens peuvent présenter une diversité remarquable, avec des espèces emblématiques de ces milieux comme le Crapaud calamite..., mais la difficulté d'accès et d'observation ne permet pas d'être affirmatif sur l'intérêt des sites.

- **Menace :**

/

Les ripisylves et les fourrés alluviaux

- **Biotope :**

Ces formations se développent à la faveur des bordures de cours d'eau inondées et fertilisées régulièrement par les laisses apportées par les crues d'hiver ou de printemps.

- **Physionomie :**

On rencontre différentes formes de boisements et de fourrés hygrophiles le long des cours d'eau dans la commune de Freigné. Les alignements de bois durs peuvent succéder aux fourrés (saulaies) en cas de stabilisation du cours d'eau et d'évolution naturelle de la végétation, avec une forme typique sur la commune assez intéressante que sont les mélanges d'aulnes et de frênes (bois durs).

- **Intérêt biologique et écologique :**

Cette végétation remplit de nombreux rôles écologiques et biologiques. Elle permet notamment de limiter l'érosion et sert de « puits » pour le trop plein d'azote en provenance des bassins versants cultivés. De plus, elle constitue un habitat pour de nombreuses espèces végétales et animales, parfois menacées.

- **Menaces :**

Défrichements, recalibrages de cours d'eau, modifications du régime hydrique.

Les prairies



Prairie pâturée humide en contexte bocager

- **Biotope :**

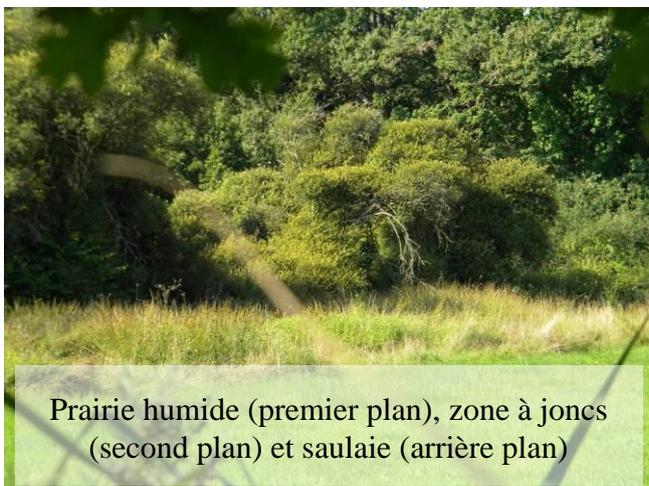
Les prairies humides de la commune de Freigné présentent souvent un caractère eutrophe. Elles se développent sur des sols temporairement humides ou de sols argileux, et parfois soumises aux inondations hivernales (critère difficilement observable en 2012). Elles sont fortement influencées par l'action humaine, avec une exploitation par pâturage, fauche et un accroissement de la productivité par fertilisation.

- **Physionomie :**

On trouve différents faciès de ces prairies appartenant principalement à la classe des **Agrostietea stoloniferae**, soit fauchées, soit pâturées. Les colonies de *Juncus effusus*, *J. conglomeratus*, *J. inflexus* caractérisent les prairies fortement pâturées (code **Corine 37.241**) (les joncs sont peu appréciés par les bêtes). On rencontre également des formes de prairies inondables à *Agrostis stolonifera*, *Festuca arundinacea*... (code **Corine 37.242**)...

Les prairies méso-hygrophiles pâturées appartenant à *l'Arrhenatheretea elatioris* sont également assimilables à des zones humides. Il peut s'agir de la sous alliance du *Cardamino pratensis – Cynosurenion cristati*.

Les formes plus mésophiles de *l'Arrhenatheretea elatioris* sont difficiles à classer en zone humides sur le plan de la typologie mais elles peuvent, au même titre de les prairies humides, assurer un rôle essentiel de régulation du régime des eaux et de tampon. En effet ces prairies peuvent être inondables en période de fortes pluies, et certaines pouvaient être des zones humides avant drainage...



Prairie humide (premier plan), zone à joncs (second plan) et saulaie (arrière plan)

- **Intérêt biologique et écologique :**

Elles jouent parfois un rôle écologique fort et peuvent servir de refuge pour de nombreuses espèces.

- **Menaces :**

Ces prairies peuvent être menacées par le drainage, la mise en culture, les plantations de peuplier, le recalibrage des cours d'eau qui limitent les crues.

D'autre part, lorsque les pratiques agricoles deviennent trop intensives (surpâturage,

fertilisation chimique, ensemencement), l'appauvrissement floristique drastique des prairies entraîne une régression de tous les autres groupes, notamment des insectes pollinisateurs.

Les boisements

- **Biotope :**

Le territoire comprend une quantité significative de milieux boisés humides, ils sont parfois localisés sur des secteurs inexploitable pour d'autres productions végétales.

- **Physionomie :**

Ils sont généralement de superficie moyenne ou sur des composantes de boisement de plus grande taille.

- **Intérêt biologique et écologique :**

Certains semblent très intéressants pour la biodiversité car ils constituent des secteurs refuges où la pression humaine est souvent faible ou principalement saisonnière (chasse)... De plus, certains jouxtent d'autres milieux humides d'intérêt (mégaphorbiaie, caricaie,...)

- **Menaces :**

Le vieillissement de certains arbres et leur dépérissement peut faire l'objet d'une attention particulière. Certains susceptibles d'être classés comme EBC au PLU doivent pourtant faire l'objet de régénération (sans affecté globalement le caractère boisé).



Les plans d'eau (étangs)

- **Biotope :**

Ces pièces d'eau présente une autonomie relative vis-à-vis du bassin versant.

- **Physionomie**

Différents types d'étangs peuvent être observés sur la commune de Freigné.

On trouve des plans d'eau pourvus d'une diversité biologique importante, avec une végétation riveraine riche et stratifiée avec des arbres, arbustes, mégaphorbiaies, roselières et colonisés par une végétation aquatique.

A l'opposé, on observe des étangs quasiment exempts des cortèges floristiques caractéristiques des rives (herbacée, arbustive ou arborée) du fait de la gestion parfois inadaptée, du substrat et de leurs pentes abruptes limitant l'installation de végétation.



Etangs avec végétation aquatique flottante
(nénuphars)



Etangs avec pentes douces et
végétation diversifiée

- **Intérêt biologique/écologique**

Les étangs les plus diversifiés du point de vue de la végétation, dont les berges en pentes douces sont gérées de manière extensive, peuvent présenter un grand intérêt biologique et écologique. En effet, ils accueillent généralement des cortèges de plantes hygrophiles, d'hélophytes et de plantes aquatiques, qui peuvent présenter un caractère patrimonial et/ou servir d'habitat pour la faune. Du point de vue des espèces animales, ces étangs peuvent accueillir des cortèges intéressants de libellules inféodées aux eaux calmes, des insectes aquatiques, des amphibiens, des poissons. Les oiseaux d'eau utilisent également les eaux dormantes lors de diverses phases de leur cycle annuel.

Les plans d'eau aux berges abruptes et plus ou moins nues présentent un intérêt très faible en termes de biodiversité. La présence de poissons, l'absence de végétation aquatique et la profondeur importante de l'eau limite bien souvent la présence d'amphibiens dans ce type d'étangs.

Enfin, les étangs peuvent jouer un rôle de stockage et/ou de recyclage de la matière organique et des éléments nutritifs, mais ils peuvent aussi induire une eutrophisation des eaux, s'ils sont connectés au bassin versant.

- **Menaces**

La diversité biologique à l'intérieur des étangs et à leurs abords est principalement menacée par la gestion des berges, par l'eutrophisation et par la plantation d'espèces inadaptées.

Les cours d'eau

Les zones humides des cours d'eau et leurs bordures boisées sont les habitats les plus importants dans la commune de Freigné. Les milieux bordant les cours d'eau sont présentés dans d'autres rubriques (cf. *infra*, mégaphorbiaies, ripisylves).

- **Biotope :**

/

- **Physionomie :**

Ces habitats d'eaux courantes sont de différentes tailles, ils vont des ruisselets et fossés (habitat artificiel) jusqu'aux rivières de grande taille (l'Erdre). L'eau y est en mouvement plus ou moins rapide, notamment en fonction du débit et de la pente. En l'absence d'une artificialisation trop importante des cours d'eau, on y observe généralement un courant hétérogène (présence d'obstacles dans le lit de la rivière), avec une succession de faciès lenticques (courant rapide) et lotiques (courant lent).

Ces cours d'eau, alimentés en partie par des eaux météoriques, subissent des variations de régime hydrique en fonction des saisons. L'hiver et le printemps sont propices aux inondations alors que l'été correspond à la période de sécheresse. On peut ainsi distinguer le lit d'étiage (chenal au sein du lit mineur durant la période sèche), le lit mineur (cheminement normal de la rivière) et le lit majeur ou lit d'inondation.

- **Intérêt biologique et écologique :**

La végétation aquatique se répartit principalement en fonction du courant et des conditions de trophie et d'acidité. Les potamots, myriophylles, callitriches, renoncules aquatiques, ... constituent la végétation aquatique potentielle des cours d'eau du secteur de Freigné. Différents cortèges de libellules et d'insectes aquatiques sont également inféodés aux cours d'eau, du moins pour une phase de leur cycle biologique.

Il est à noter que les cours d'eau artificiels que sont les fossés peuvent être la source d'une importante richesse biologique.

- **Menaces :**

La physionomie des cours d'eau à l'origine plus ou moins sinueux a profondément évolué au cours des dernières décennies, notamment pour améliorer la productivité de l'agriculture. La rectification des cours d'eau, le busage, l'eutrophisation constituent les principales menaces.

Les roselières hautes

- **Biotope :**

Ce type de roselières se développe sur sol hydromorphe inondé, souvent vaseux, dans des eaux méso-eutrophes non ou légèrement acides. La richesse du sol en nutriments, la

disponibilité en eau et un éclairage intense sont nécessaires à l'établissement de cette végétation.

- **Physionomie :**

Il s'agit généralement de groupements pauvres en espèces végétales, dominés le plus souvent par une seule espèce. Ils sont composés d'hélophytes de grande taille qui peuvent atteindre une hauteur de 3 mètres.

La richesse floristique dépend néanmoins des conditions du milieu et de la gestion par l'homme (faucardage, curage...), ainsi que des connexions entre les différentes roselières.

La roselière haute est représentée par deux formations végétales distinctes au niveau des plans d'eau et des cours d'eau sur la commune de Freigné. Il s'agit, d'une part, de la phragmitaie, composée de peuplements denses de Roseau commun (*Phragmites australis*), et d'autre part de la typhaie, dominée soit par la Massette à feuilles étroites (*Typha angustifolia*), soit par la Massette à feuilles large (*Typha latifolia*), moins exigeante.



- **Intérêt biologique et écologique :**

Les roselières hautes constituent un habitat privilégié, voire exclusif, de reproduction, d'hivernage ou d'alimentation pour de nombreux oiseaux. Certaines espèces végétales rares sont également inféodées à ce type d'habitat. Enfin, les roselières jouent un rôle d'épuration et de dénitrification des eaux.

- **Menaces :**

Le creusement des berges des plans d'eau empêche généralement l'établissement de la roselière, qui s'installe uniquement sur les pentes douces.

Ces formations végétales progressent de façon centripète sur le plan d'eau (de l'extérieur vers l'intérieur). En l'absence d'intervention, ce processus peut aboutir à la fermeture des mares et des petits étangs peu profonds. En effet, elles participent au phénomène d'atterrissement en freinant et fixant les sédiments, mais aussi par la décomposition de la matière organique liée à leur importante production de biomasse.

Les magnocariçaies

- **Biotope :**

Ces communautés végétales occupent les dépressions humides en bords de cours d'eau.

- **Physionomie :**

Elles sont composées de grandes laïches mesurant généralement plus d'un mètre de hauteur. Sur la commune de Freigné, la magnocariçaie est principalement retrouvée sous la forme de touradons installés en bordures de cours d'eau ou d'étangs.

- **Intérêt biologique et écologique :**

Cette végétation joue un rôle important de filtration et d'épuration des eaux par absorption racinaire. Elle est également utile pour bon nombre d'espèces animales telles que les libellules, dont les larves se hissent sur les tiges de carex pour muer. Bien que la magnocariçaie soit relativement pauvre en espèces végétales, elle accueille parfois des espèces rares à l'échelle régionale.

- **Menaces :**

Les modifications du régime hydrologique des cours d'eau, par canalisation, barrage, drainage, pompage, constituent une menace pour cet habitat. En effet, certaines de ses espèces végétales typiques supportent très mal l'exondation.

Les mégaphorbiaies



Mégaphorbiaie eutrophe à
Oenanthe et Grande Salicaire

- **Biotope :**

Cet habitat se développe sur la partie supérieure des berges des cours d'eau, dans les prairies hygrophiles abandonnées ou encore dans les peupleraies gérées de façon extensive, sur sols engorgés. Elles s'installent à la faveur de conditions eutrophes sur des sols visiblement riches en nitrates, contrairement aux mégaphorbiaies mésotrophes du *Filipenduletalia ulmariae*.

- **Physionomie :**

Sur la commune de Freigné, on rencontre une végétation assimilable à une « mégaphorbiaie eutrophe riveraine des cours d'eau » (végétation du *Convolvulion sepium*) (code **Corine 37.7**). Elle est composée d'espèces herbacées qui atteignent souvent plus d'1m de hauteur, avec un fort pouvoir colonisateur, telles que l'Oenanthe safranée (*Oenanthe crocata*), la Salicaire (*Lythrum salicaria*).

- **Intérêt biologique :**

Les mégaphorbiaies eutrophes accueillent une flore généralement banale, avec une nette dominance d'un petit nombre d'espèces, à forte tendance nitrophile, qui ne présentent pas d'intérêt botanique particulier. Cependant, avec leur floraison abondante et leur production élevée, elles constituent une ressource importante pour les insectes pollinisateurs et phytophages. Cette végétation joue également un rôle dans l'épuration des eaux.

Mise à part la mégaphorbiaie eutrophe à Oenanthe safranée, ces formations constituent potentiellement un habitat d'intérêt communautaire (**6130-4** Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces).

- **Menaces :**

Les mégaphorbiaies sont menacées par l'utilisation intensive des prairies ou leur transformation en cultures. Plus généralement les menaces qui pèsent sur cet habitat sont le

drainage, la modification du régime hydraulique des vallées, l'eutrophisation, ou encore l'envahissement par des plantes exotiques.

6) Espèces patrimoniales rencontrées lors des prospections

/

7) Synthèse sur les fonctions et usages des zones humides

Les zones humides de la commune sont globalement utilisées pour la production végétale (ripisylve, boisement, prairie de fauche...), mais également pour une part importante l'élevage ce qui semble indiquer une proportion assez importante de prairies pâturée. La pression majoritaire qui pèse sur ces zones humides la plus susceptible d'affecter leur état de conservation est l'enfrichement, cependant le pâturage, la pêche et la plantation de peupleraies sont assez représentés. Les 2 principales fonctions remplies par les zones humides du territoire sont paysagère et écologique, les aspects hydrologiques ne dominants que très rarement pour une zone et les secteurs majoritairement concernés par des fonctions biogéochimiques sont assez nombreux.

III. Préconisation de gestion

On cherchera à préserver des « corridors » naturels entre les zones humides recensées.

8) Eléments de base

Les prescriptions particulières relatives aux zones humides (cf. SDAGE, SAGE et textes réglementaires) :

- *Interdiction des affouillements*
- *Interdiction d'exhaussement des sols*
- *Interdiction de drainage*
- *Interdiction de construction.*

Concernant la création de nouveaux plans d'eau à vocation de loisirs (pêche et autres usages récréatifs et d'agrément), conformément à la législation générale, ils ne doivent pas être créés en zones humides ou perturber leur fonctionnement hydraulique. Au-delà de 1000 m² ils sont toujours soumis à déclaration (si <1 ha) ou autorisation. Cette autorisation ne sera accordée que si le projet ne présente pas d'incompatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE. **Et dans tous les cas, il est à prévoir que tout impact destructeur fasse l'objet de mesures compensatoires, préservant l'équivalence en fonctionnalité et en biodiversité, dans le même bassin versant, ou à défaut, recréant une zone humide de superficie variable (fréquemment de 2 fois la surface concernée).**

9) Autres éléments relatifs à la gestion des zones humides : orientations et préconisations générales

- Pour un maintien de zones humides de bonne qualité environnementale, on encouragera un entretien « extensif » des milieux partout où il est encore possible : fauche annuelle avec exportation ou pâturage bovin et/ou équin extensif (charge faible). Cependant, il est à noter que l'entretien (pâturage, fauche...) est primordial pour le maintien de certaines fonctions.

- La plantation de peupliers ou de résineux dans les bas-fonds ou en bordure des cours d'eau n'est pas recommandée ; il est préférable de choisir des essences locales à bois dur telles que le frêne commun ou l'aulne glutineux, et surtout, mieux vaudra éviter le boisement ou l'enfrichement.
- Un curage excessif et répété des fossés, *a fortiori* leur redressement « au carré », est problématique d'une part pour la faune et la flore, notamment en perturbant le rôle de la végétation (phyto-épuration).
- L'entretien des bandes boisées des rives (ripisylve)¹ respectera quelques règles de base afin d'éviter les interventions brutales perturbant fortement l'écosystème : ne pas pratiquer de coupes à blanc sur l'ensemble d'une ripisylve (interventions échelonnées dans le temps par petits tronçons), maintenir dans la mesure du possible des vieux arbres à cavité (habitat potentiel de nombreux animaux), des arbres « têtards ».
- La strate herbacée naturelle des rives de cours d'eau, fossés ou plans d'eau est à favoriser en évitant les usages proches de phytosanitaires.
- Le curage de mares et des étangs est conseillé, en cas d'indices manifestes d'eutrophisation, pour maintenir leur potentiel écologique et assurer leur pérennité en évitant également leur comblement progressif, mais en conservant à chaque fois une proportion de rive « hors curage » (parties les mieux pourvues en herbiers aquatiques et palustres). Avec une spécificité du territoire qui est la présence de nombreux affleurement rocheux qui rendent impossible le développement d'herbiers.
- Concernant la lutte contre les espèces invasives perturbant les équilibres biologiques, notamment la régulation des ragondins, on favorisera les méthodes sélectives pour éviter toute mortalité sur les espèces non ciblées (utilisation de pièges-cages permettant de relâcher les espèces protégées en cas de capture, plutôt que les appâts empoisonnés non sélectifs ou les pièges).
- Notons enfin que, du fait qu'il n'est pas possible à la collectivité de se substituer aux initiatives individuelles à l'échelle des surfaces humides recensées, il est toujours souhaitable de contribuer à titre privé à l'équilibre général du territoire en sauvegardant et en gérant de manière responsable les parcelles fonctionnellement utiles : sur les parcelles en prairie en bords de cours d'eau et autres types de zones riveraines, en limitant les amendements, particulièrement les charges azotées, et en évitant les traitements phytosanitaires ou en les limitant au strict nécessaire.

IV. Conclusion

L'inventaire de terrain réalisé sur les 3 premiers trimestres de l'année de 2012 comprend des spécificités liées aux conditions climatiques de cette année avec un premier trimestre marqué par une sécheresse hivernale et les deux suivants globalement marqués par une pluviométrie excédentaire (par rapport à la moyenne). De fait, l'inventaire des zones humides sur la base d'un engorgement hivernal n'a pas pu être totalement exhaustif.

La principale caractéristique des zones humides de la commune de Freigné est la surface totale de zone humide. En effets, la commune comprend de très nombreuses zones dont de nombreuses sont liées à la topographie et l'hydrographie de la commune. L'imposante

¹ Dans les secteurs où seule la bande boisée sépare le cours d'eau des zones cultivées il est préférable de ne pas intervenir pour laisser une ripisylve sauvage d'au moins 5 mètres de large garantissant un bon corridor végétal.

superficie communale est la plus en aval du périmètre d'intervention du syndicat de l'Erdre 49, le réseau hydrographique s'étend sur environ 74,91 km.

.

V. Bibliographie

POITOU-CHARENTE NATURE ; TERRISSE, J. (coord. Ed) (2012) – Guide des habitats naturels du Poitou-Charentes. Poitou-Charente Nature, Fontaine-le-Comte. 476 p.

GIP Loire estuaire (2009) - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'estuaire de la Loire. Guide méthodologique inventaire zones humides.

GIP Loire estuaire (2009) - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'estuaire de la Loire. Guide méthodologique inventaire cours d'eau.

Fromont N. (Novembre 2010) - Guide méthodologique d'inventaire et de caractérisation des zones humides, version n°2. Rochefort : Forum des Marais Atlantiques (Marais Mode d'emploi ; n°3). 110 p avec annexes.

VI. Annexes

L'ensemble de la base de données renseignée par Ouest am' figurera dans l'outil IZHCE mis en place par le SAGE estuaire Loire.

Fiche 1

Nom de l'entité : **ZONES DE COURS D'EAU POTENTIELS**

Nom des couches spatiales : **ZCP_'code INSEE'**

✓ CONSTRUCTIONS

Propriétés géométriques	Figure
Représentation : Polygone	
Topologie (règles de création des entités)	
<p>Entre entités de la même couche spatiale : Zone de cours d'eau potentiels ne recouvre pas Zone de cours d'eau potentiels</p> <p>Entre entités d'autres couches spatiales : Zone de cours d'eau potentiels est connectée à Tronçon hydrographique</p>	

✓
✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant zone	ZCP_ID	C	14		Composé de: ZCP+ code INSEE commune + n° unique + 00 (1)
Nom	ZCP_NOM	C	50		Nom de la Zone de cours d'eau potentiels
Résultat GT	ZCP_RGT	C	4	0	<i>Voir attributs fixes</i>
Commentaires	ZCP_COM	C	250		Texte d'observation complémentaire
Source géométrique	ZCP_REF	C	10		Référentiel utilisé
Sources	ZCP_SOURCE	C	100		Quel organisme est à l'origine de la donnée
Qualité	ZCP_QLT	N	1		Niveau de doute sur la Qualité de la donnée de 1 à 4
Date création	ZCP_DATE	D			Date de création de la donnée
Date de mise à jour	ZCP_DAT2	D			Date de mise à jour de la donnée
Type de Mise à jour	ZCP_MAJ	C	30		Type de mise à jour (géométrie, données attributaires) (2)

(1) : la première ZCP donnera : ZCP(code INSEE)100 ; la deuxième ZCP donnera : ZHP(code INSEE)200,...

(2) : les mises à jours concerne une modification significative d'une donnée existante (Modification du tracé, découpage, ...)

✓ ATTRIBUTS FIXES

Appréciation du Groupe de travail :

Code	Libellé
EXIS	Existence d'un cours d'eau connu
DOUT	Doute sur l'existence ou non d'un cours d'eau
NOCE	Pas de cours d'eau avérés sur cette zone

Fiche 2

Nom de l'entité : **TRONÇONS HYDROGRAPHIQUES**

Nom des couches spatiales : **THY_'code INSEE'**

✓ CONSTRUCTIONS

Propriétés géométriques	Figure
<p>Représentation : Polyligne</p>	<p>Cours d'eau</p> <p>Ouvrages</p> <p>Tronçon hydrographique</p>
<p>Topologie (règles de création des entités)</p> <p>Entre entités de la même couche spatiale :</p> <p>Tronçon hydrographique est connecté à Tronçon(s) hydrographique(s)</p>	
<p>Entre entités d'autres couches spatiales :</p> <p>Tronçon hydrographique est connecté à Ouvrage(s) hydraulique(s)</p> <p>Tronçon hydrographique est un élément de cours d'eau</p>	

✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant tronçon	THY_ID	C	16		Composé de : THY+n° INSEE commune + n°ordre unique+ 000 (1)
ID Cours d'eau	THY_CEA_ID	C	12		ID du cours d'eau auquel le tronçon appartient
Inondabilité	THY_INOND	C	4		<i>Voir attributs fixes</i>
Régime foncier	THY_FONCI	C	4		<i>Voir attributs fixes</i>
Date observation hivernale	THY_D_OBS_H	D			
Date observation estivale	THY_D_OBS_E	D			
Condition d'observation	THY_C_OBS	C	250		Conditions climatiques, hydrologiques, ...
Critère Berge	THY_BERGE	B	1		présence de berges supérieures à 10 cm
Critère Substrat	THY_SUBS	B	1		présence d'un substrat différencié
Critère Faune Flore	THY_FAFL	B	1		présence d'organismes inféodés aux milieux aquatiques
Critère Ecoulement	THY_ECOUL	B	1		Présence d'un écoulement indépendant des pluies
Critère Talweg	THY_TALW	B	1		Cours d'eau suit le talweg
Cours d'eau	THY_CEA1	B	1		Tronçon identifié cours d'eau (si 3 critères respectés)
Type Tronçon	THY_TYPE	C	4		<i>Voir attributs fixes</i>
Reclasser Cours d'eau	THY_CEA2	B	1		Tronçon reclassifié cours d'eau (Cf. règles de continuité)
Commentaires	THY_COM	C	250		Texte d'observation complémentaire
Artificialisé	THY_ARTIF	C	1		Champ BD Topo de l'IGN (F : false ; T : true)

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Fictif (BD Topo)	THY_FICTIF	C	1		Champ BD Topo de l'IGN (F : false ; T : true)
Franchissement	THY_FRANCT	C	15		Champ BD Topo de l'IGN (barrage, cascade,...)
Régime des eaux	THY_REGIME	C	15		Champ BD Topo de l'IGN (permanent, temporaire)
Source géométrique	THY_REF	C	10		Champ BD Topo de l'IGN (Référentiel utilisé)
Position_sol	THY_SOL				Champ BD Topo de l'IGN
Z-Ini	THY_INI	N	7	2	Champ BD Topo de l'IGN
Z-Fin	THY_FIN	N	7	2	Champ BD Topo de l'IGN
Sources	THY_SOURCE	C	100		Quel organisme est à l'origine de la donnée
Qualité	THY_QLT	N	1		Niveau de doute sur la Qualité de la donnée de 1 à 4
Date création	THY_DATE	D			Date de création de la donnée
Date de mise à jour	THY_DAT2	D			Date de mise à jour de la donnée
Type de Mise à jour	THY_MAJ	C	30		Type de mise à jour (géométrie, données attributaires) (2)

(1) : la première tronçon donnera : THY(code INSEE)1000 ; le deuxième donnera : THY(code INSEE)2000,...

(2) : les mises à jours concerne une modification significative d'une donnée existante (Modification du tracé, découpage, ...)

✓ ATTRIBUTS FIXES

Inondabilité :

Code	Libellé
9999	Inconnu
JAM	Jamais
EXEP	Exceptionnel
REG	Régulier
TJRS	Toujours

Régimes fonciers:

Code	Libellé
9999	Inconnu
PUBL	Public (appartient à un cours d'eau domanial)
PRIV	Privé

Type tronçon:

Code	Libellé
NATU	Naturel
CALI	Calibré en fossé
BUSE	Busé
DOUV	Douves de marais
KNAL	Canal
...	...à compléter si nécessaire...

✓ TABLES ASSOCIEES

Nom de la table	représentation graphique	Attribut commun table associée	Attribut commun table(s) du thème	Cardinalité	Table d'association
Cours d'eau	polyligne	CEA_ID	THY_CEA_ID	1-N	
Ouvrage Hydraulique	Point	OHY_THYAM	THY_ID	0-1	
Ouvrage Hydraulique	Point	OHY_THYAV	THY_ID	0-1	
Répertoire photo		PHO_THY_ID	THY_ID	0-N	

Fiche 3

Nom de l'entité : **COURS D'EAU**

Nom des couches spatiales : **CEA_'code INSEE'**

✓ CONSTRUCTIONS

Propriétés géométriques	Figure
Représentation : Polyligne	
Topologie (règles de création des entités)	
<p>Entre entités de la même couche spatiale : Cours d'eau est connecté à cours d'eau</p> <p>Entre entités d'autres couches spatiales : Cours d'eau a comme éléments Tronçon(s) hydrographique(s)</p>	

✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant Cours d'eau	CEA_ID	C	12		Composé de: CEA+numéro d'ordre unique
Code hydro	CEA_CODE	C	18		Code hydro BD Carthage s'il existe
Toponyme	CEA_LIB	C	250		Toponyme usuel du cours d'eau
Toponyme terrain	CEA_LIB2	C	250		Toponyme fixé lors de l'inventaire (Règle : ruisseau du (de) + toponyme le plus proche de la source du cours d'eau)
Longueur	CEA_LONG	N	12	2	Longueur du Cours d'eau
Commentaires	CEA_COM	C	250		Texte d'observation complémentaire
Source géométrique	CEA_REF	C	10		Référentiel utilisé
Sources	CEA_SOURCE	C	100		Quel organisme est à l'origine de la donnée
Qualité	CEA_QLT	N	1		Niveau de doute sur la Qualité de la donnée de 1 à 4
Date création	CEA_DATE	D			Date de création de la donnée
Date de mise à jour	CEA_DAT2	D			Date de mise à jour de la donnée
Type de Mise à jour	CEA_MAJ	C	30		Type de mise à jour (géométrie, données attributaires) (1)

(1) : les mises à jours concerne une modification significative d'une donnée existante (Modification du tracé, découpage, ...)

✓ TABLES ASSOCIEES

Nom de la table	représentation graphique	Attribut commun table associée	Attribut commun table(s) du thème	Cardinalité	Table d'association
Tronçon hydrographique	polyligne	THY_CEA_ID	CEA_ID	1-N	
Répertoire photographique		PHO_CEA_ID	CEA_ID	1-N	
Pression		PRE_CEA_ID	CEA_ID	0-N	

Usages		USG_CEA_ID	CEA_ID	0-N	
Espèces remarquables		ESP_CEA_ID	CEA_ID	0-N	
Fonctionnalités		FCT_CEA_ID	CEA_ID	0-N	

Fiche 4

Nom de l'entité : **OUVRAGES HYDRAULIQUES**

Nom des couches spatiales : **OHY_'code INSEE'**

✓ CONSTRUCTIONS

Propriétés géométriques	Figure
Représentation : Points	
Topologie (règles de création des entités)	
Entre entités de la même couche spatiale : Aucune	
Entre entités d'autres couches spatiales : Ouvrage hydraulique est connecté à Tronçon(s) hydrographique(s)	

✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant ouvrage	OHY_ID	C	12		Composé de: OHY+numéro d'ordre unique
Nom	OHY_LIB	C	250		Nom de l'ouvrage
Description de l'ouvrage	OHY_DESC	C	250		Description de l'aménagement
Type d'ouvrage	OHY_TYPE	C	4		<i>Voir attributs fixes</i>
Etat de l'ouvrage	OHY_ETAT	C	4		<i>Voir attributs fixes</i>
année de construction	OHY_AN	N	4		année de construction de l'ouvrage
Travaux réhabilitation	OHY_REHAB	C	250		Détail des travaux à mettre en œuvre pour la réhabilitation
Commentaires	OHY_COM	C	250		Texte d'observation complémentaire
Source géométrique	OHY_REF	C	10		Référentiel utilisé
Sources	OHY_SOURCE	C	100		Quel organisme est à l'origine de la donnée
Qualité	OHY_QLT	N	1		Niveau de doute sur la Qualité de la donnée de 1 à 4
Date création	OHY_DATE	D			Date de création de la donnée
Date de mise à jour	OHY_DAT2	D			Date de mise à jour de la donnée
Type de Mise à jour	OHY_MAJ	C	30		Type de mise à jour (géométrie, données attributaires) (1)

(1) : les mises à jours concerne une modification significative d'une donnée existante (Modification du tracé, découpage, ...)

✓ ATTRIBUTS FIXES

Etat de l'ouvrage:

Code	Libellé
9999	Inconnu
TB	Très bon – Entretenu et remplit sa fonction
B	Bon – Peu entretenu et remplit sa fonction
MOY	Moyen – remplit partiellement sa fonction
M	Mauvais – ne remplit pas sa fonction
TM	Très mauvais – ne remplit pas sa fonction et présente un danger

Type de l'ouvrage:

Code	Libellé
VAN	Vanne
BAT	Batardeau
ECL	Ecluse
BAR	Barrage
SEU	Seuil
TER	Barrage en terre
PON	Pont
BUS	Passage busé
...	(à compléter au besoin)

✓ TABLES ASSOCIEES

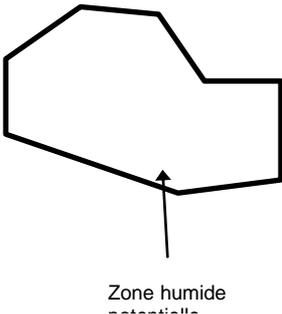
Nom de la table	représentation graphique	Attribut commun table associée	Attribut commun table(s) du thème	Cardinalité	Table d'association
Répertoire photographique		PHO_OHY_ID	OHY_ID	0-N	

Fiche 5

Nom de l'entité : **ZONES HUMIDES POTENTIELLES**

Nom de la couche spatiale : **ZHP_'code INSEE'**

✓ CONSTRUCTIONS

Propriétés géométriques	Figure
<p>Représentation : Polygone</p>	
<p>Topologie (règles de création des entités)</p>	
<p>Entre entités de la même couche spatiale : Zone humide potentielle ne se superpose pas à Zone humide potentielle</p> <p>Entre entités d'autres couches spatiales : Aucune</p>	

✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant de la zone humide	ZHP_ID	C	14		Composé de : ZHP+n° INSEE commune + n°unique + 00 (1)
Mode d'acquisition	ZHP_ACQ	C	150		Mode d'acquisition de la donnée
Commentaires	ZHP_COM	C	250		Texte d'observations complémentaires
Source géométrique	ZHP_REF	C	10		Référentiel utilisé
Sources	ZHP_SOURCE	C	100		Quel organisme est à l'origine de la donnée
Qualité	ZHP_QLT	N	1		Niveau de doute sur la Qualité de la donnée de 1 à 4
Date création	ZHP_DATE	D			Date de création de la donnée
Date de mise à jour	ZHP_DAT2	D			Date de mise à jour de la donnée
Type de Mise à jour	ZHP_MAJ	C	30		Type de mise à jour (géométrie, données attributaires) (2)

(1) : la première ZHP donnera : ZHP(code INSEE)100 ; la deuxième ZHP donnera : ZHP(code INSEE)200,...

(2) : les mises à jours concerne une modification significative d'une donnée existante (Modification du tracé, découpage, ...)

Fiche 6

Nom de l'entité : **ZONES HUMIDES EFFECTIVES**

Nom de la couche spatiale : **ZHU_'code INSEE'**

✓ CONSTRUCTIONS

Propriétés géométriques	Figure
<p>Représentation : Polygone</p>	
<p>Topologie (règles de création des entités)</p> <p>Entre entités de la même couche spatiale : Zone humide effective ne se superpose pas à Zone humide effective</p>	
<p>Entre entités d'autres couches spatiales : Zone humide effective est constituée de Habitat(s)</p>	

✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant zone humide	ZHU_ID	C	14		ZHU + n°INSEE commune+ n°unique + 00 (1)
Toponyme	ZHU_LIB	C	120		Toponyme de la zone humide
Typologie	ZHU_CODE	C	18		Type de Zone humide (nomenclature SAGE)
présence d'eau	ZHU_EAU	C	4		<i>Voir Attributs fixes</i>
végétation hygrophile	ZHU_VEG	C	4		<i>Voir Attributs fixes</i>
Nom Observateur	ZHU_OBS	C	100		Nom de l'observateur à l'origine de la détermination (! CNIL)
Commentaires	ZHU_COM	C	250		Texte d'observations complémentaires
Source géométrique	ZHU_REF	C	10		Référentiel utilisé
Sources	ZHU_SOURCE	C	100		Quel organisme est à l'origine de la donnée
Qualité	ZHU_QLT	N	1		Niveau de doute sur la Qualité de la donnée de 1 à 4
Date création	ZHU_DATE	D			Date de création de la donnée
Date de mise à jour	ZHU_DAT2	D			Date de mise à jour de la donnée
Type de Mise à jour	ZHU_MAJ	C	30		Type de mise à jour (géométrie, données attributaires) (2)

(1) : la première zone humide effective donnera : ZHU(code INSEE)100 ; la deuxième donnera : ZHU(code INSEE)200,...

(2) : les mises à jours concerne une modification significative d'une donnée existante (Modification du tracé, découpage, ...)

✓ ATTRIBUTS FIXES

Critère présence d'eau

Code	Libellé
JAM	Jamais
EXEP	Exceptionnellement
TEMP	Temporairement
PERM	En permanence

Critère végétation hygrophile

Code	Libellé
AUC	Aucune
PEU	Recouvrement de la végétation hygrophile inférieur à 50%
DOM	Végétation hygrophile dominante (supérieur à 50% de recouvrement)
EXPL	Terrain exploité ne permettant pas l'observation de la végétation hygrophile

✓ TABLES ASSOCIEES

Nom de la table	représentation graphique	Attribut commun table associée	Attribut commun table(s) du thème	Cardinalité	Table d'association
Habitat	polygone	HAB_ZHU_ID	ZHU_ID	1-N	
Pression		PRE_ZHU	ZHU_ID	0-N	
Espèces remarquables		ESP_ZHU	ZHU_ID	0-N	
Usages		USG_ZHU	ZHU_ID	0-N	
Fonctionnalités		FCT_ZHU	ZHU_ID	1-N	
Répertoire photo		PHO_ZHU_ID	ZHU_ID	0-N	

Fiche 7

Nom de l'entité : **HABITATS**

Nom de la couche spatiale : **HAB_'code INSEE'**

✓ CONSTRUCTIONS

Propriétés géométriques	Figure
<p>Représentation : Polygone</p>	
<p>Topologie (règles de création des entités)</p>	
<p>Entre entités de la même couche spatiale : Habitat ne se superpose pas à Habitat</p> <p>Entre entités d'autres couches spatiales : Habitat est un élément de Zone humide effective</p>	

✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant Habitat	HAB_ID	C	16		HAB + n°INSEE commune + n°unique+00 (1)
Identifiant de la zone humide effective	HAB_IDZH	C	14		identifiant de la ZH effective
Nom Habitat	HAB_LIB	C	120		Nom usuel de l'habitat
Code CORINE biotopes	HAB_CODE	C	5		Type d'habitat (code nomenclature CORINE Biotopes)
Analyse pédologique	HAB_PEDO	B			Recours à l'analyse des traces d'hydromorphie
Date été	HAB_OBS_E	D			Date estivale de détermination de la zone humide
Date hivers	HAB_OBS_H	D			Date hivernale de détermination de la zone humide
Commentaires	HAB_COM	C	250		Texte d'observations complémentaires
Source géométrique	HAB_REF	C	10		Référentiel utilisé
Sources	HAB_SOURCE	C	100		Quel organisme est à l'origine de la donnée
Qualité	HAB_QLT	N	1		Niveau de doute sur la Qualité de la donnée de 1 à 4
Date création	HAB_DATE	D			Date de création de la donnée
Date de mise à jour	HAB_DAT2	D			Date de mise à jour de la donnée
Type de Mise à jour	HAB_MAJ	C	30		Type de mise à jour (géométrie, données attributaires) (2)

(1) : le premier habitat donnera : HAB(code INSEE)100 ; le deuxième donnera : HAB(code INSEE)200,...

(2) : les mises à jours concerne une modification significative d'une donnée existante (Modification du tracé, découpage, ...)

✓ TABLES ASSOCIEES

Nom de la table	représentation graphique	Attribut commun table associée	Attribut commun table(s) du thème	Cardinalité	Table d'association
Zone Humide effective	polygone	ZHU_ID	HAB_IDZH	1-N	
Répertoire photo		PHO_HAB_ID	HAB_ID	1-N	

Fiche 8Nom de l'entité : **ESPECES REMARQUABLES**Nom de la table : **ESP_'code INSEE'**

Il est recommandé d'utiliser à minima la liste « Référentiels taxonomiques pour la flore et la faune

de France métropolitaine et outre-mer » (TAXREF) <http://inpn.mnhn.fr/isb/download/fr/refTaxref.jsp> de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel du Muséum National d'Histoire Naturelle. TAXREF est intégrée dans l'application fournie par le GIP Loire Estuaire.

La table ESPECE REMARQUABLE compile tous les types d'espèces floristiques ou faunistiques qu'elles soient :

- patrimoniale
- non patrimoniale mais remarquable car pris en compte pour la caractérisation de la zone humide.
- Invasive et/ou exotique,
- Ou toute autre espèce présentant un caractère remarquable pour un spécialiste

✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant Espèce	ESP_ID	C	17		ESP + n°INSEE commune + n°unique
Identifiant Cours d'eau	ESP_CEA	C	17		Lien vers cours d'eau
Identifiant Zone Humide	ESP_ZHU	C	17		Lien vers zone humides
Date observation	ESP_DAT	D			Date de l'observation
Abondance	ESP_TX_RECOUV	N			Voir attribut fixe (cas d'une espèce végétale)
Nombre d'individus	ESP_NB_INDIV	N			
Conditions Observation	ESP_COND	C	250		Quelles conditions d'observation (habitat, climat, période...) ?
Nom de l'observateur	ESP_OBS	C	100		Nom de l'observateur
Identifiant TAXREF	ESP_TAX	N			Identifiant « CD_Nom » de la liste TAXREF(1)
Nom Local espèce	ESP_NLO	C	150		Nom local de l'espèce
Espèce invasive	ESP_ESPI	B	1		
Espèce Remarquable	ESP_ESPR	B	1		
Espèce Patrimoniale	ESP_ESPP	B	1		
Commentaire	ESP_COM	C	250		

(1) champs à remplir uniquement pour les espèces non présentes dans la liste TAXREF

✓ Critère Abondance (Braun Blanquet)

Code	Libellé
+	Eléments peu ou très peu abondants, recouvrement inférieur à 5 %
1	Eléments assez abondants, recouvrement inférieur à 5 %
2	Eléments très abondants, recouvrement compris entre 5 et 25 %
3	Abondance quelconque, recouvrement compris entre 25 et 50 %
4	Abondance quelconque, recouvrement compris entre 50 et 75 %
5	Abondance quelconque, recouvrement supérieur à 75 %

✓ TABLES ASSOCIEES à la table

Nom de la table	représentation graphique	Attribut commun table associée	Attribut commun table(s) du thème	Cardinalité	Table d'association
Liste TAXREF		CD_NOM	ESP_TAX	0-1	
Répertoire photographique		PHO_ESP_ID	ESP_ID	0-N	
Cours d'eau	Polyligne	CEA_ID	ESP_ID	0-N	
Zones humides effectives	polygone	ZHU_ID	ESP_ID	0-N	

Fiche 9

Nom de l'entité : **FONCTIONNALITES**

Nom de la table : **FCT_'code INSEE'**

- ✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant Fonctionnalité	FCT_ID	C	17		FCT + n°INSEE commune + n°unique
Identifiant Zone Humide	FCT_ZHU	C	17		
Identifiant Cours d'eau	FCT_CEA	C	17		
Type de fonctionnalité	FCT_TYP	C	4		Voir attributs fixes
Degré d'importance	FCT_IMP	N			Hiérarchie de fonctionnalité au cas où il y en ait plusieurs
Description	FCT_DES	C	250		Descriptif de la fonctionnalité
Conditions de l'observation	FCT_COND	C	250		Conditions (climatiques, période...) d'observation
Date	FCT_DAT	D			Date d'observation
Nom de l'observateur	FCT_OBS	C	100		Nom de l'observateur

- ✓ ATTRIBUTS FIXES

Type de fonctionnalité :

Code	Libellé
HYDR	Hydraulique (écrêtage des crues, restitution des eaux en période d'étiage...)
ECOL	Ecologique (corridor biologique, zone nourricière...)
BIOG	Biogéochimique (zone tampon, filtrage des polluants...)
PAYG	Paysagère (présence de haies bocagères, habitats rares...)

- ✓ TABLES ASSOCIEES à la table

Nom de la table	représentation graphique	Attribut commun table associée	Attribut commun table(s) du thème	Cardinalité	Table d'association
Zones humides	Polygone	ZHU_ID	FCT_ZHU	0-N	
Cours d'eau	Polyligne	ZHU_ID	FCT_CEA	0-N	
Répertoire photographique		PHO_FCT_ID	FCT_ID	0-N	

Fiche 10

 Nom de l'entité : **PRESSIONS - ALTERATIONS**

 Nom de la table : **PRE_'code INSEE'**

✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant pression	PRE_ID	C	17		PRE + n°INSEE commune + n°unique
Identifiant Zone Humide	PRE_ZHU	C	17		
Identifiant Cours d'eau	PRE_CEA	C	17		
Type de pression	PRE_TYPE	C	4		<i>Voir attributs fixes</i>
Degré d'importance	PRE_IMP	N			Hiérarchie de pression au cas où il y en ait plusieurs
Description	PRE_DES	C	250		Localisation sommaire, description du contexte
Date	PRE_DAT	D			Date de l'observation
Nom de l'observateur	PRE_OBS	C	100		Nom de l'observateur

✓ ATTRIBUTS FIXES

Type de pression :

Code	Libellé
9999	non renseigné
COMB	Comblement – assèchement
DRAI	Drainage, prélèvements en eau
INVV	Espèces invasives végétales
INVA	Espèces invasives animales
ENFR	Enfrichement / embroussaillage
EMB	Embâcles
OUVR	Ouvrages perturbant la circulation piscicole et/ou les écoulements
ARTF	Artificialisation du milieu (recalibrage, enrochement...)
ERO	érosion des berges (bétail, battillage, surfréquentation...)
VEG	absence ou régression de la végétation
DIV	manque de diversité des habitats et des espèces
VASE	envasement
ORDU	dépôts d'ordures ménagères et artisanales
EUTR	Eutrophisation
OXYG	déficit en oxygène
PEUP	populiculture
ATER	atterrissement par le développement des ligneux : fermeture du milieu
GYRO	gestion des prairies humides par gyrobroyage
FRAG	fragmentation des habitats (infrastructures routières...)
DECO	déconnexion des ZH annexes (assèchement des ZH, diminution du rôle

	épurateur...)
MALA	maladies (Phytophthora, saturnisme, botulisme)
EVAP	perte en eau par évaporation (faibles débits, plans d'eau sur le lit mineur)
ETIA	étiages sévères
SURC	surcreusement du lit mineur
MARE	remontée du bouchon vaseux et de la marée saline
IMPR	imperméabilisation des sols : augmentation du ruissellement
RESO	dysfonctionnement du réseau d'assainissement
REJT	Rejets polluants (industries, rejets sauvages)
PHYT	utilisation de produits phytosanitaires par collectivités, riverains...
PLUV	eaux pluviales issues des voiries (chargement en hydrocarbures, M.E.S...)
BETA	piétinement des berges par le bétail
AGRI	déprise agricole (manque d'entretien, enfrichement)
POLA	fertilisation, pesticides, effluents agricoles
CULT	mise en culture de prairies humides
PATU	pâturage intensif
FAUC	fauche sans exportation, ou fauche précoce
SURF	surfréquentation
URB	urbanisation
PECH	pêche
CHAS	Chasse
AMG	aménagements et infrastructures (golf, trous de chasse, habitations, ...)
ACTI	activités de loisirs (Quad, radiomodélisme, canoë / kayak...)

✓ TABLES ASSOCIEES

Nom de la table	représentation graphique	Attribut commun table associée	Attribut commun table(s) du thème	Cardinalité	Table d'association
Zones humides effectives	polygone	ZHU_ID	PRE_ZHU	0-N	
Répertoire photographique		PHO_PRE_ID	PRE_ID	0-N	
Cours d'eau	Ligne	CEA_ID	PRE_CEA	0-N	

Fiche 11Nom de l'entité : **USAGES**Nom de la table : **USG_'code INSEE'**

✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long.	dec.	commentaire
Identifiant usage	USG_ID	C	17		USG + n°INSEE commune + n°unique
Identifiant Zone Humide	USG_ZHU	C	17		
Identifiant Cours d'eau	USG_CEA	C	17		
Type d'usage	USG_TYPE	C	4		Voir attributs fixes
Degré d'importance	USG_IMP	N			Hiérarchie de pression au cas où il y en ait plusieurs
Description	USG_DES	C	250		Localisation sommaire, description du contexte
Date	USG_DAT	D			Date de l'observation
Nom de l'observateur	USG_OBS	C	100		Nom de l'observateur

✓ ATTRIBUTS FIXES

Type de l'usage :

Code	Libellé
9999	Non renseigné
TOUR	Tourisme écologique
CHAS	Chasse
PECH	Pêche
PROV	Production végétale (prairies de fauche, roselières...)
PROP	Production piscicole (aquaculture, pisciculture)
PROC	Production conchylicole (ostréiculture)
PROS	Production de sel (saliculture)
PROT	Production de tourbe
ELEV	Elevage, pâturage
...	...

✓ TABLES ASSOCIEES

Nom de la table	représentation graphique	Attribut commun table associée	Attribut commun table(s) du thème	Cardinalité	Table d'association
Zones humides effectives	polygone	ZHU_ID	USG_ID	0-N	
Cours d'eau	polyligne	CEA_ID	USG_ID	0-N	
Répertoire photographique		PHO_USG_ID	USG_ID	0-N	

Fiche 12Nom de l'entité : **REPertoire PHOTOGRAPHIQUE**Nom de la table : **PHO_'code INSEE'**

✓ DONNEES ATTRIBUTAIRES Attributs devant figurer dans la table

Nom	Code	Type	Long	dec.	commentaire
Identifiant de la photo	PHO_ID	C	12		Identifiant de la photographie
Description	PHO_DESC	C	250		Intitulé de la photographie
Date	PHO_DATE	D			Date de prise de vue
Photographe	PHO_PHO	C	100		Nom de la personne ayant pris la photographie (! CNIL)
ID tronçon hydro	PHO_THY_ID	C	12		Identifiant du tronçon hydrographique pris en photo
ID cours d'eau	PHO_CEA_ID	C	12		Identifiant du cours d'eau pris en photo
ID habitat	PHO_HAB_ID	C	12		Identifiant de l'habitat pris en photo
ID zone humide effective	PHO_ZHU_ID	C	12		Identifiant de la zone humide effective prise en photo
ID ouvrage hydraulique	PHO_OHY_ID	C	12		Identifiant de l'ouvrage hydraulique pris en photo
ID espèces remarquables	PHO_ESP_ID	C	12		Identifiant de l'espèce remarquable prise en photo
ID fonctionnalités	PHO_FCT_ID	C	12		Identifiant de la fonctionnalité prise en photo
ID pression	PHO_PRE_ID	C	12		Identifiant de la pression ou de l'altération associée à une photo
ID usages	PHO_USG_ID	C	12		Identifiant de l'usage associé à la photo
Chemin d'accès, URL	PHO_URL	C	150		Chemin d'accès ou URL vers le fichier image

✓ TABLES ASSOCIEES

Nom de la table	représentation graphique	Attribut commun table associée	Attribut commun table(s) du thème	Cardinalité	Table d'association
Tronçons hydrographiques	polyligne	THY_ID	PHO_THY_ID	0-N	
Cours d'eau	polyligne	CEA_ID	PHO_CEA_ID	1-N	
Habitats	Polygone	HAB_ID	PHO_HAB_ID	1-N	
Ouvrage hydraulique	Point	OHY_ID	PHO_OHY_ID	0-N	
Zones humides effectives	Polygone	ZHU_ID	PHO_ZHU_ID	0-N	
Espèces remarquables		ESP_ID	PHO_ESP_ID	0-N	
Fonctionnalités		FCT_ID	PHO_FCT_ID	0-N	
Pressions		PRE_ID	PHO_PRE_ID	0-N	
Usages		USG_ID	PHO_USG_ID	0-N	

7.2 PROJET DE REGLEMENT ECRIT (EN VERSION « SUIVI DES MODIFICATIONS »

REGLEMENT P.L.U.

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du P.L.U.	_____ p. 2
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	_____ p. 2
<u>Article 3 : Définitions</u>	<u>_____ p. 2</u>
Article 3-4 : Division du territoire en zones	_____ p. 23
Article 4-5 : Adaptations mineures	_____ p. 34
Article 5-6 : Espaces boisés classés	<u>_____ Dispositions</u> <u>réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage</u> <u>_____ p. 35</u>
<u>Article 7 : Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération</u>	<u>_____ p. 6</u>

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION DU P.L.U.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FREIGNE.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Restent et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :

- du Code de l'Urbanisme
R. 111-2
R. ~~111-3~~ 2111-4
R. ~~111-4~~ 111-5, R.111-6 et R.111-25
R. ~~111-14~~ 2111-26
~~R. 111-15~~
R. ~~111-21~~ 111-27
- du Code de la Construction et de l'Habitation,
- du Code Civil,
- du Code Minier,
- du Code Général des Impôts,
- de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,
- du Règlement Sanitaire Départemental,

et celles relatives :

- aux servitudes d'utilité publique,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- à la domanialité publique (Code Voirie Routière, Code Fluvial),
- à l'environnement.

ARTICLE 3 DEFINITIONS

3.1 LA NOTION DE « CONSTRUCTION » AU SENS DU CODE DE L'URBANISME

Propos liminaire

La définition du terme « construction » dans le dictionnaire « Larousse » est la suivante :

- Action de construire quelque chose ; Construction d'un navire, d'un immeuble
- Ensemble des techniques qui permettent de bâtir ; secteur d'activité dont l'objet est de bâtir : Matériaux de construction
- Ce qui est construit, maison, bâtiment ou monument : des constructions récentes
- Ensemble d'industries fabriquant du matériel, des véhicules, des appareils : les constructions navales
- Action et manière de construire un ensemble (œuvre, théorie) : la construction d'un roman
- Action d'élaborer la construction d'un système, d'une institution, d'un Etat et d'en assurer la réalisation : la construction de l'Europe etc.

Le code de l'urbanisme ne donne pas de définition précise d'une « construction ». Dans le présent règlement, la définition du terme construction est entendue dans un sens relativement large : « tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement ».

Lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ». Par conséquence, les aménagements et les bâtiments doivent respecter les règles du PLU lorsque celui-ci pose une règle sur les constructions.

Patrick Hocreître, confirme cette notion dans une édition intitulée « l'urbanisme et les collectivités territoriales ». La DDTM s'en sert de référence pour l'application des documents d'urbanisme (réponse DDTM/SAD/ADS du 21 mai 2013).

Pour certaines règles, le terme de construction n'est pas toujours employé quand il est nécessaire d'opérer une distinction entre ces deux notions :

- Les « bâtiments » en précisant éventuellement leur usage : habitation, activités économiques (industrie, artisanat, commerce, etc.), la règle pouvant aussi être différenciée.
- Les « aménagements » en précisant éventuellement leur usage : aire de stationnement, aire de stockage, affouillement, exhaussement, etc., là aussi la règle pouvant être différente pour chaque usage.

Eléments de lexique

ANNEXE : il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

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

AMENAGEMENT : action d'aménager un local ou un lieu, public ou privé, comme une route, un rond-point, un arrêt de bus, un jardin etc. A titre d'illustration des aires de stationnement, des aires de stockage, des affouillements sont considérés comme des aménagements et plus largement comme des **constructions***.

BATIMENT : tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs. Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quel que soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, surface bitumée, aire de stationnement en produit bitumineux, en stabilisé ou en bloc de gazon (green block), etc. Dans le présent règlement, lorsque le terme « construction » est employé, il comprend les « bâtiments » et les « aménagements ».

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment... Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), les murs et les clôtures ne sont pas considérés comme des constructions.

EXTENSION : il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. C'est une augmentation du volume d'une « construction » existante soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement ou exhaussement du sol. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (22.06.2021).

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

3.2 AGGLOMERATION

L'agglomération est définie par les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération, telle que définie par le Code de la Route.

ARTICLE 34 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en :

Zones urbaines, dites zones « U », dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA-Ua : zone urbaine à vocation mixte recouvrant les noyaux anciens d'urbanisation,

UB-Ub : zone d'extension de l'urbanisation,

UE-UI : zone destinée aux équipements

Zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distinguera :

- les zones **2AU** « strictes » dont l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone,

☞ *secteur 2AUb à vocation dominante d'habitat,*

~~☞ *secteur 2AUy à vocation d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerciales, de bureaux et de services.*~~

- les zones **1AU** « indicées » au sein desquelles les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 1AU « indicée » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

☞ *secteur AUb-1AU à vocation dominante d'habitat,*

☞ *secteur AUy-1AUe à vocation d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, commerciales, de bureaux et de services.*

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

☞ *secteur Aa-Ab correspondant à un espace tampon en frange du bourg pour éviter l'implantation de constructions et installations agricoles générant des nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existante ou future,*

~~☞ *secteur Ae permettant la prise en compte des périmètres de protection du captage de la Beltière.*~~

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

☞ *secteur Ne-Nk correspondant aux deux sites existants d'exploitation du sous-sol (le Sable et les Bédoutières),*

☞ *secteur Nh correspondant au hameau de la Gicquelière situé au sein de la zone agricole pour lequel quelques constructions supplémentaires peuvent être édifiées,*

☞ *secteur Nl réservé aux constructions et installations directement liées au plan d'eau communal,*

☞ *secteur Nv-Nm correspondant au terrain désigné pour l'accueil des gens du voyage.*

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan (article R. 123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au plan d'occupation des sols.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 45 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

ARTICLE 5 6.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, les arbres isolés, les haies ou réseaux de haies, les plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

6.2 PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE

Le tramage identifié au zonage correspond aux périmètres de protection du captage d'alimentation en eau de la Beltière.

Le périmètre reporté sur le plan de zonage correspond aux périmètres définis par un arrêté préfectoral annexé au PLU. Dans ce périmètre, il convient de respecter les dispositions réglementaires figurant dans l'arrêté annexé au PLU.

6.3 COURS D'EAU

Les cours d'eau repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées d'au moins 10 m des rives des cours d'eau. Toutefois, pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique sont autorisés. Ces travaux sont soumis à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre du Code de l'Environnement (article R214-1 du Code de l'Environnement).

Les cours d'eau identifiés sur le plan de zonage sont issus de l'inventaire communal de 2012 et du référentiel des cours d'eau soumis à la loi sur l'eau. Les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS.

6.4 ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) :

- Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - La sécurité des personnes ;
 - L'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant.
- Les aménagements en présence de zones humides nécessaires à l'exploitation agricole. (cf. note de la DREAL) (exemple : retenues d'eau à usage d'irrigation s'il n'existe pas d'alternatives avérées et suivant la démarche « éviter, réduire, compenser »).

Ces installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGEs).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

ARTICLE 7 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

7.1 PRESENTATION DU SCHEMA ROUTIER ET DES VOIES DEPARTEMENTALES

Le Schéma Routier a été approuvé le 25 juin 2012. Dans la mesure où certains axes routiers du réseau structurant ne sont pas encore aménagés au niveau fixé par le Schéma routier et font l'objet d'études visant à en définir les principes d'aménagement, soit au droit des routes actuelles, soit en tracé neuf, l'application des dispositions d'urbanisme fixées dans le Schéma routier doivent donc tenir compte de l'état d'avancement de ces projets et de leurs perspectives de mise en œuvre. Afin de déterminer les modalités d'application de ces règles d'urbanisme, la Commission permanente du 4 avril 2013 a validé une carte d'application de ces dispositions d'urbanisme. Cette carte a vocation à être actualisée afin de prendre en considération la progressivité de l'état d'avancement des projets.

En complément des dispositions d'urbanisme du Schéma routier départemental, les dispositions du Règlement de la voirie départementale (approuvé le 14 avril 2014) fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

7.2 ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD923.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental (RD19, RD28, RD133, RD134, RD319), 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.

7.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, devront respecter une marge de recul :

- de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD923 ;
- de 25 mètres minimum par rapport à l'axe des RD19, RD28, RD133, RD134, RD319.

Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental de Loire Atlantique, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- pour les changements de destination de bâtiments, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul ; les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « *Recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales* » ;
- pour les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- pour l'implantation des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation ».
- pour certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
- pour les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions des articles 34 et 35 du Règlement de Voirie Départementale.

7.4 CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

Conformément à l'article 31 du règlement de la voirie départementale et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone <u>UAUa</u>	p.
<u>69</u>	
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone <u>UBUb</u>	p.
<u>1416</u>	
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone <u>UEUI</u>	p.
<u>2224</u>	

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAUa

Caractère de la zone UAUa

Identification :

La zone UA-Ua correspond aux espaces urbanisés densément bâtis (le centre-bourg du village vers lequel convergent les RD 19, 185 et 188), caractérisés par une homogénéité des constructions, vecteur de l'identité du village. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie.

La mixité des fonctions s'exprime surtout à travers la présence d'équipements publics associés à l'habitat, l'artisanat, les commerces et services.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation.

Destination :

La zone UAUa, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Le règlement de *la zone UA-Ua* s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, hauteur, formes architecturales).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA-Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Expression de la règle :

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

ARTICLE UA-Ua 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - **de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,**
 - **de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,**
 - **pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :**

*« En application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire. »*
- **sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA-Ua 1.**

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA-Ua 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA-Ua 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du

constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UA-Ua 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UA-Ua 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Pour assurer la continuité visuelle du bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe prenant appui sur un bâtiment existant (dépendance, garage, abri, auvent, véranda,...),
- lorsqu'il existe préalablement un bâtiment à l'alignement ou à proximité de la voie publique, ou un mur de clôture qui assure déjà la continuité visuelle de la rue,
- pour des conditions de sécurité (visibilité insuffisante au niveau d'un carrefour).

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer en retrait de l'alignement.

ARTICLE UA-Ua 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées,

- soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre,
- soit sur une seule limite séparative latérale en respectant un recul de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale. La continuité visuelle sur rue doit cependant être assurée à l'alignement d'une limite latérale à l'autre sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être assurée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiments annexes pouvant être employés conjointement.

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres.

ARTICLE UA-Ua 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA-Ua 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA-Ua 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

Expression de la règle :

Pour les annexes ~~non accolées~~, la hauteur maximale autorisée est de ~~7-3.50~~ mètres au faîtage à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres au faîtage ~~avec un maximum de trois niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)~~.

Toutefois la hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages notamment).

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 11 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UA-Ua 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié par une architecture contemporaine ou par une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

~~La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.~~

~~Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 0,50 mètre.~~

32. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

~~Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :~~

- ~~• les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels *;~~
- ~~• les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues;~~
- ~~• les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels), en association avec un des deux matériaux précités.~~

~~En outre, sont également autorisés, pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes, les bardages bois utilisés comme seul matériau de construction.~~

~~* Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de Maine-et-Loire.~~

43. Toiture.

~~La pente principale de la toiture doit être comprise entre 37° et 45°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...~~

~~Un Pour les constructions principales :~~

- ~~• Le volume principal de la construction présentera une toiture en pente, tandis que les volumes secondaires pourront présenter une toiture en pente ou une toiture terrasse ;~~
- ~~• Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.~~

~~Pour les annexes, la toiture sera soit en pente, soit en toiture terrasse.~~

~~, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente comprise entre 20° et 45°. Les annexes attenantes à une construction peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.~~

~~Pour la couverture, seule est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.~~

~~Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.~~

54. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, ~~par leurs proportions et leur nombre,~~ déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

~~Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.~~

~~Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).~~

~~Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.~~

Châssis de toiture :

~~Les châssis de toiture doivent être réalisés en-encastés dans le plan de la toiture.~~

65. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en ardoise, encadrement de baies en brique, etc.).

7. Vérandas.

~~L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.~~

86. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

- *Clôtures en bordure du domaine public :*

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,80 mètre,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'une grille en serrurerie. L'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre.

Une hauteur maximale de 2 m est possible le long des emprises publiques autres que les voies.

- *Clôtures sur les autres limites séparatives :*

Elles peuvent être identiques à celles situées en bordure du domaine public, mais peuvent également être constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins d'une hauteur maximale de 1,802 mètres. Dans ce cas elles doivent être doublées d'une haie de préférence constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral - les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

- *Dans tous les cas :*

Les murs doivent être :

- recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels *,
- en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues.

*** Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de Maine-et-Loire.**

ARTICLE UA-Ua 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Exceptions :

Pour les réhabilitations de bâti ancien (aménagement de comble, extension limitée, changement de destination,...), cette règle ne s'applique pas lorsqu'il n'est pas possible d'organiser le stationnement sur la parcelle.

ARTICLE UA-Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies plantées en limite de propriété seront de préférence constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées.

2 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA-Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBUb

Caractère de la zone UBUb

Identification :

La zone UB-Ub correspond aux extensions récentes du bourg organisées principalement à l'est du centre ancien (rues du Mont-Friloux, de l'Echalier, M. Chapolin, du Maréchal de Bourmont), mais également sous forme linéaire le long de la rue du Moulin Foulon au nord et de la RD 19 en direction de Saint-Mars-la-Jaille.

La zone UBUb, à vocation principale d'habitat, se caractérise par une densité plus faible qu'en zone UAUa, par une discontinuité nette du bâti et par une hétérogénéité de l'aspect extérieur des constructions générant souvent un manque d'intégration du bâti au milieu environnant.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception de la rue du Moulin Foulon et de l'entrée est du bourg (le Moulin Brûlé) qui ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement. Le Zonage d'Assainissement ne prévoyant pas la desserte de l'entrée est du bourg, il est créé un secteur UBaUb1.

Destination :

Cette zone, destinée à l'habitat et aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit participer à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement du bourg.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Ces espaces de développement récent composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées pour l'ensemble de la zone visent à :

- *Obtenir, de par l'implantation des constructions, une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant.*
- *Disposer d'espaces libres pour l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement en limitant leur emprise au sol.*
- *Générer un volume bâti homogène en limitant la hauteur des constructions.*

En outre, dans le secteur UBaUb1, les constructions nécessitant un dispositif d'assainissement devront être équipées d'un système d'assainissement autonome.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB-Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et d'entrepôt.
- Les constructions à usage industriel à l'exception de celles liées à une activité existante.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

ARTICLE UB-Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - **de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations et de ne pas porter atteinte aux paysages urbains,**
 - **de rester compatibles, dans leur conception et leur fonctionnement, avec les infrastructures publiques existantes, sans remettre en cause le fonctionnement de celles-ci ou leurs capacités,**
- **sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB-Ub 1.**

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB-Ub 3 ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur UBaUb1, la création d'accès automobile sur la RD19 est interdite.

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB-Ub 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :Eaux usées :

Dans le secteur UBaUb1, la réalisation du réseau public d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la commune. Les constructions nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur

Dans le reste de la zone UBUb

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduelles liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions.

ARTICLE UB-Ub 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

~~*Dans le secteur UBa, pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur, sans pouvoir être inférieure à 1000 m².*~~

~~*Dans le reste de la zone UB, cet article n'est pas réglementé.*~~

Non réglementé.

ARTICLE UB-Ub 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

En outre, dans le secteur UBaUb1, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 20 mètres de l'axe de la RD19.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres.

ARTICLE UB-Ub 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres.

ARTICLE UB-Ub 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB-Ub 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB-Ub 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

Expression de la règle :

Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour toutes autres les constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage ~~avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).~~

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit

pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE UB-Ub 11 **ASPECT EXTERIEUR**

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié par une architecture contemporaine ou par une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

~~Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.~~

~~Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 1 mètre.~~

~~Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel.~~

~~Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel.~~

32. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels*,
- les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues,
- les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels).

Les bardages métalliques peuvent également être utilisés pour les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales et d'entrepôt. Ils doivent être de teintes foncées sobres (beige, brun, gris, etc.)*.

** Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

43. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation :

~~La pente principale de la toiture doit être comprise entre 37° et 45°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...~~

Pour les constructions principales :

- Le volume principal de la construction présentera une toiture en pente, tandis que les volumes secondaires pourront présenter une toiture en pente ou une toiture terrasse ;
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

~~Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou tout matériau d'aspect similaire.~~

Pour les annexes, la toiture sera soit en pente, soit en toiture terrasse.

Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.

Pour les constructions à usage d'annexe accolée :

~~Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou tout matériau d'aspect similaire.~~

Pour toutes les autres constructions :

~~Les toitures doivent être de teinte ardoise ou gris foncé.~~

Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.

54. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, ~~par leurs proportions et leur nombre,~~ déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

~~Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.~~

~~Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).~~

~~Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.~~

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être ~~réalisés en~~ encastrés ~~dans le plan de la toiture.~~

65. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en ardoise, encadrement de baies en brique, etc.).

76. Vérandas.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.

87. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de :

- 1,80 mètre, le long des voies publiques ;
- 2 mètres, le long des autres emprises publiques et des limites séparatives.

Les clôtures doivent être constituées :

- ~~soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre,~~
- ~~soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'une grille, de lisses en bois ou en PVC. L'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètre,~~
- ~~soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou bois d'une hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie de préférence constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les haies de conifères sont déconseillées),~~
- ~~soit de lisses en bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.~~

Les murs doivent être :

- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels*,
- soit en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues.

** Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

~~Pour les clôtures sur limites séparatives, sont également autorisés les grillages sur poteaux béton d'une hauteur maximale de 1,60 m, avec plaques béton en soubassement. La hauteur de ces dernières ne doit pas dépasser de plus de 0,50 cm le niveau du sol fini.~~

ARTICLE UB-Ub 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

ARTICLE UB-Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies plantées en limite de propriété seront de préférence constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB-Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEU

Caractère de la zone UEU

Identification :

La zone UE-U correspond au pôle concentrant certains équipements de la commune (terrains de sport, salle polyvalente) situé à l'entrée est du bourg.

Destination :

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements et services publics d'intérêt général et collectifs.

Objectif des dispositions réglementaires :

Préserver des espaces à vocation d'équipements.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE ~~UE-UI 1~~ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article ~~UE-UI 2~~.

ARTICLE ~~UE-UI 2~~ OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Expression de la règle :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'équipement public, d'intérêt général ou collectif à vocation sportive, scolaire, de loisirs, culturelle, etc.
- Les parcs de stationnement de véhicules directement liés à une occupation du sol autorisée.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, stations de pompage,...)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE ~~UE-UI 3~~ ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.

La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 - Voirie :

Définition :

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE ~~UE-UI~~ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux privés (ex. : téléphone, électricité,...) doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions sauf impossibilité technique.

ARTICLE ~~UE-UI~~ 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE ~~UE-UI~~ 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à ces mêmes voies.

Exception :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres.

ARTICLE ~~UE-UI 7~~ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exception :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans la marge de recul de 5 mètres.

ARTICLE ~~UE-UI 8~~ IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE ~~UE-UI 9~~ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ~~UE-UI 10~~ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage (ou au sommet de l'acrotère) par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale des constructions et installations sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement.

ARTICLE ~~UE-UI 11~~ ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

12. Bâtiments.

Toitures :

Les toitures doivent être de teinte ardoise ou gris foncé.

Façades :

~~Elles doivent être en matériaux enduits, en bardages bois, métallique ou fibro-ciment de teintes foncées sobres (beige, brun, gris, etc.)*.~~

~~Des couleurs plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtiers et les menuiseries).~~

~~Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle.~~

~~* Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de Maine-et-Loire.~~

2. Clôtures.

~~Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou bois.~~

~~La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2,50 mètres.~~

ARTICLE ~~UE-UI~~ 12 STATIONNEMENT

Des aires de stationnement, correspondant à la destination et l'importance du projet, doivent être réalisées sur la parcelle afin d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules de livraison et de service, du personnel, de la clientèle et des fournisseurs.

ARTICLE ~~UE-UI~~ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies plantées en limite de propriété seront de préférence constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

Les aires de stationnement collectif doivent être plantées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE ~~UE-UI~~ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 2AU-~~(2AUb et 2AUy)~~ p. 2830

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AU « ~~indiciée~~ » (~~secteurs 1AUb~~ et ~~AUy1AUe~~)
p. 3037

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

Identification :

La zone 2AU correspond aux espaces réservés à un développement à long terme de la commune.

Deux sites ont été retenus pour l'habitat (2AUb) :

- au sud-ouest du bourg entre la RD 19 et la RD 188,
- au nord du bourg en direction de l'Erdre)

~~Un site a été retenu pour les activités (2AUy) : l'extension du site de la Joliveraie.~~

Cette zone est non constructible dans l'immédiat, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du P.L.U. (ou une révision du P.L.U. s'il y avait changement dans la vocation affichée aujourd'hui).

Destination :

Cette zone constitue une réserve pour le développement futur de la commune. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU2.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II. Expression de la règle :

- ***Sous réserve, de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone,***
- ***Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :***
 - Les constructions et installations à usage agricole à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante et qu'elles soient rendues nécessaires par l'application de la législation en vigueur (mise aux normes).
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

~~Articles 3 à 13 : le règlement applicable est celui de la zone A.~~

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, **en particulier pour les constructions à usage d'habitation.**

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Cette zone n'étant pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'aménagement ou extension de constructions existantes, ces dernières doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

~~Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.~~

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD 923 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des réseaux publics,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés avec un recul minimum de ~~25~~35 mètres par rapport à ~~l'alignement~~l'axe de la RD 923.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de ~~35~~25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales autres que la RD 923.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de ~~40~~5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, éoliennes et leur poste de livraison, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, éoliennes et leur poste de livraison, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres au faîtage.

Pour les annexes non accolées, la hauteur maximale autorisée est de 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage ~~avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).~~

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, éoliennes et leur poste de livraison, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR**1. Généralités.**

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- * au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- * aux sites,
- * aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié par une architecture contemporaine ou par une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, éoliennes et leur poste de livraison, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

~~Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.~~

~~Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 1 mètre.~~

~~Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel.~~

~~Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel~~

32. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

~~Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments * :~~

~~* les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région) **;~~

~~* les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues;~~

~~* les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels).~~

~~Les bardages métalliques peuvent également être utilisés pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, et pour l'extension de bâtiments existants à usage d'activité artisanale (si le bâtiment existant ne constitue pas un patrimoine architectural de qualité). Ils doivent être de teintes foncées sobres (beige, brun, gris, etc.).~~

~~* A l'exception des abris de pêche et de jardin liés à un plan d'eau de loisirs et d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m² qui doivent être en bardages bois teintés foncés ou peints d'une couleur foncée sobre (vert, brun, gris).~~

~~** Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de Maine-et-Loire.~~

43. Toiture.

Pour les constructions à usage agricole, l'extension de constructions existantes à usage d'activité artisanale (si le bâtiment existant ne constitue pas un patrimoine architectural de qualité), ainsi que pour les abris de pêche et de jardin liés à un plan d'eau de loisirs et d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m² :

Les toitures doivent être de teinte ardoise ou gris foncé.

Pour les constructions à usage d'annexe :

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente comprise entre 20° et 45°. Les annexes attenantes à une construction peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seule est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

Pour les autres constructions :

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 45°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seule est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

54. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, ~~par leurs proportions et leur nombre,~~ déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

~~Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.~~

~~Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).~~

~~Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.~~

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être ~~réalisés en~~ encastrés ~~dans le plan de la toiture.~~

65. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en ardoise, encadrement de baies en brique, etc.).

76. Vérandas.

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

87. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

~~Les clôtures doivent être constituées :~~

~~* soit d'un grillage sur piquets métalliques ou bois d'une hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie de préférence constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les haies de conifères sont déconseillées);~~

~~* soit de lisses en bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.~~

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètre.

La reconstruction ou le prolongement d'un mur existant sont autorisés à condition de respecter la hauteur du mur initial et son aspect (type de matériau et mise en œuvre de ce dernier).

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). Les feuillus sont recommandés, l'utilisation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies plantées en limite de propriété seront de préférence constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

~~Article 14 : le règlement applicable est celui de la zone A.~~

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU «~~indiquée~~»

Caractère de la zone 1AU «~~indiquée~~»

Identification :

La zone 1AU «~~indiquée~~» est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée.

Cette zone comporte *deux sites à vocation d'habitat* (« la Garenne » à l'entrée sud route de Belligné et « le Champ de Foire » à l'entrée est derrière l'école ~~— AUB1AU~~) devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen terme compte tenu de leur localisation en continuité de l'urbanisation du bourg, donc à proximité des commerces, services et équipements.

Cette zone comporte *un site à vocation d'activités artisanale et industrielle* destiné à conforter les activités existantes implantées de manière diffuse à l'entrée ouest du bourg (~~AUy1AUe~~).

~~L'implication particulière du territoire communal de Freigné au développement urbain du pôle de Candé a conduit à créer un site d'activités à vocation intercommunale pour conforter ce dernier à l'extrémité est de la commune de Freigné à hauteur de la Joliveraie et du Petit-Tesseau. Ce site étant localisé dans un espace sensible d'un point de vue paysager, des dispositions particulières ont été prises pour permettre l'intégration de l'opération générant la création de deux sous-secteurs particuliers (AUyn et AUys).~~

Destination :

Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites.

Objectifs des dispositions réglementaires :

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU «indiquée»-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans l'ensemble de la zone 1AU «indiquée», sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU «indiqué»-2.

ARTICLE 1AU «indiquée»-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
- Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- ***Sont admises dans l'ensemble de la zone :***
 - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.
- ***Sont en outre admises sous réserve :***
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante (ou dans le cas particulier du secteur AUy1AUe de l'entrée Est du bourg, aucune nuisance ou insalubrité incompatible avec la proximité immédiate d'habitations), et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
 - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,
 - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération.
 - de respecter les principes d'aménagement en matière de traitement paysager et de desserte (tant automobile que piétonne) figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),

Dans l'ensemble du secteur AUy1AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux, de services et d'entrepôts.

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles (sous réserve toutefois dans le secteur AUy-1AUe de l'entrée Est du bourg de correspondre à l'extension d'une activité industrielle déjà existante).
- Les lotissements d'activités.
- ~~- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone et qu'elles s'inscrivent dans le volume d'un des bâtiments à usage d'activités.~~
- Les parcs de stationnement de véhicules.
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Dans le secteur AUy1AUe, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions à usage de commerce, service, et équipement public
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent au volume de la construction principale à usage d'habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU « ~~indiquée~~ » 3

ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Définition :

On entend par accès, le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Pour être constructible, le terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte). Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre dans le secteur AUy1AUe ~~et les sous secteurs AUys et Auyn~~, pour des raisons de sécurité, **la création d'accès automobiles individuels sur la RD 19 est interdite**. Ces secteurs seront desservis par des voies de desserte interne conformément aux dispositions figurant aux documents graphiques. Seuls les débouchés des voies de desserte interne sur la RD 19 sont autorisés. Ces débouchés devront être aménagés de manière à assurer la sécurité des usagers.

2 - Voirie :**Définition :**

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle :

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La largeur d'emprise des voies principale et secondaire doit permettre :

- de répondre aux besoins de circulation des piétons, deux roues et automobiles,
- d'assurer le stationnement des véhicules,
- de réaliser un traitement paysager de la voie (alignement d'arbres, haies ...).

~~Ainsi la largeur d'emprise doit être de :~~

- ~~- 10 mètres minimum pour les voies principales (voies de desserte des secteurs AUB et des sous-secteurs AUys et AUyn),~~
- ~~- 8 mètres minimum pour les voies secondaires.~~

~~La largeur d'emprise des voies de desserte tertiaire doit être de 5 mètres minimum.~~

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Le statut des voies à créer (voies principales / secondaires), ainsi que les principes de desserte, tant automobile que piétonne, figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) doivent être respectés.

ARTICLE 1AU «~~indiquée~~»4**DESSERTER PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2 - Assainissement :**Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite un dispositif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les branchements et réseaux privés (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU «~~indiquée~~»-5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU «~~indiquée~~»-6

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Dans le secteur *AUb1AU*,

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

Dans les sous-secteurs *AUys et AUyn*,

- ~~- La marge de recul figurant au document graphique doit être respectée. Au sein de cette marge de recul, les aires de stockage sont également interdites ; les parkings sont quant à eux autorisés.~~
- ~~- Les aires de stockage ne doivent pas être visibles ni de la RD 19, ni de la RD 923, elles devront être masquées soit par une haie bocagère soit par un bardage.~~
- ~~- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75 mètres de l'axe de la RD 923.~~
- ~~- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 30 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 19. Au sein de cette marge de recul les aires de stockage et les parkings sont également interdits.~~
- ~~- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.~~

Dans le reste du secteur *AUy1AUe*,

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD 19.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour un motif technique, ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AU «~~indiquée~~»-7

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Dans le secteur *AUb1AU*, les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble du secteur *AUy1AUe*, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou

d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment.

ARTICLE 1AU ~~«indiquée»~~ **8**
UNES

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE

~~Dans le secteur AUB cet article n'est pas réglementé.~~

~~Dans l'ensemble du secteur AUy, la distance séparant deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres. Non réglementé.~~

ARTICLE 1AU ~~«indiquée»~~ **9**

EMPRISE AU SOL

Définition :

~~Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain.~~

~~Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol.~~

Expression de la règle :

~~Dans le secteur AUB cet article n'est pas réglementé.~~

~~Dans l'ensemble du secteur AUy, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits «techniques», liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...).~~

~~Non réglementé.~~

ARTICLE 1AU ~~«indiquée»~~ **10**

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faitage (ou au sommet de l'acrotère) par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en nombre de niveaux, est calculée à partir du niveau le plus proche du terrain naturel initial ou de la rue (le niveau d'un sous-sol enterré ou semi-enterré n'est pas pris en compte).

Expression de la règle :

~~Dans le secteur AUBIAU,~~

~~Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.~~

~~Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faitage avec un maximum de deux niveaux (rez-de-chaussée + combles).~~

~~Dans le secteur AUyIAUe et le sous-secteur AUys, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.~~

~~Dans le sous-secteur AUyn, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.~~

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE 1AU «~~indiquée~~»-11 ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié par une architecture contemporaine ou par une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Dispositions applicables à l'ensemble du secteur AUy1AUe.

2.1. Toitures :

Les toitures doivent être de teinte ardoise et d'aspect mat.

2.2. Façades :

~~Elles doivent être en matériaux enduits (aucune teinte ne doit être plus claire que le sable de la région), en bardages bois, métallique ou fibro-ciment de teintes foncées sobres (gris, bleu gris, brun, vert).~~

~~Des couleurs plus vives peuvent être utilisées ponctuellement pour animer les façades et alléger les volumes (exemples : les arêtiers et les menuiseries).~~

~~Les bardages bois peuvent conserver leur teinte naturelle (gris-beige).~~

~~Les enseignes doivent être posées dans toute leur hauteur en applique sur les façades. Les débordements sont interdits.~~

~~En outre, dans le sous-secteur AUys, la mise en œuvre des bardages doit être réalisée avec une pose horizontale.~~

2.32. Clôtures :

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage en treillis soudé métallique plastifié ou laqué de teinte noire ou vert foncé monté sur des poteaux métalliques de même teinte.

La hauteur de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

3. Dispositions applicables au secteur AUB1AU.

~~3.1. Adaptation au sol.~~

~~Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.~~

~~Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 1 mètre.~~

~~Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel.~~

~~Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel~~

3.21. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

~~Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :~~

- ~~• les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région) *;~~
- ~~• les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues;~~
- ~~• les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels);~~

~~* La coloration dominante doit respecter le nuancier de Maine-et-Loire.~~

3.32. Toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation :

~~La pente principale de la toiture doit être comprise entre 37° et 45°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...~~

Pour les constructions principales :

- Le volume principal de la construction présentera une toiture en pente, tandis que les volumes secondaires pourront présenter une toiture en pente ou une toiture terrasse ;
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, la toiture sera soit en pente, soit en toiture terrasse.

~~Pour la couverture, seule est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise naturelle ou tout matériau d'aspect similaire. Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.~~

Pour les constructions à usage d'annexe accolée :

~~Pour la couverture, seule est autorisée l'ardoise naturelle ou tout matériau d'aspect similaire.~~

Pour toutes les autres constructions :

~~Les toitures doivent être de teinte ardoise ou gris foncé. Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.~~

54. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, ~~par leurs proportions et leur nombre~~, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

~~Lucarnes :~~

~~Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.~~

~~Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).~~

~~Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.~~

~~Châssis de toiture :~~

~~Les châssis de toiture doivent être réalisés en-encastés dans le plan de la toiture.~~

65. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en ardoise, encadrement de baies en brique, etc.).

7. Vérandas.

~~L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction. Concernant la toiture, il n'est pas fixé de règle pour la pente, le nombre de pans et le matériau utilisé.~~

86. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de :

- * 1,80 mètre, le long des voies publiques ;
- * 2 mètres, le long des autres emprises publiques et des limites séparatives.

~~Les clôtures doivent être constituées :~~

- ~~* soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre,~~
- ~~* soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'une grille, de lisses en bois ou en PVC. L'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 mètre,~~
- ~~* soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou bois d'une hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie de préférence constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les haies de conifères sont déconseillées),~~
- ~~* soit de lisses en bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.~~

Les murs doivent être :

- * soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels*,
- * soit en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues.

~~* Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de Maine-et-Loire.~~

~~Pour les clôtures sur limites séparatives, sont également autorisés les grillages sur poteaux béton d'une hauteur maximale de 1,60 m, avec plaques béton en soubassement. La hauteur de ces dernières ne doit pas dépasser de plus de 0,50 cm le niveau du sol fini.~~

ARTICLE 1AU « ~~indiquée~~ » 12 STATIONNEMENT

Expression de la règle :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces « publics ».

En outre, pour les activités et les équipements collectifs, il doit être réalisé des aires de stationnement correspondant à leur utilisation (véhicules du personnel, véhicules de livraison, véhicules visiteurs,...)

ARTICLE 1AU « ~~indiquée~~ » 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Dans l'ensemble de la zone,

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'arbustes et d'arbres de haute tige d'essences locales, afin d'assurer l'insertion paysagère de la construction.

Les haies plantées en limite de propriété seront de préférence constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

Les aires de stationnement collectif doivent impérativement être plantées.

~~En outre dans les sous-secteurs AUys et AUyn,~~

~~Conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), la bande non constructible en bordure de la RD 19 doit faire l'objet d'un traitement paysager simple : surface enherbée avec bosquets composés d'arbres d'essences indigènes (pommiers, alisiers, amélanchiers ...).~~

~~Conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), un traitement paysager sous forme de bosquets composés d'arbres d'essences indigènes doit être réalisé aux franges sud et ouest du sous-secteur AUys.~~

~~Conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), un traitement paysager prenant la forme d'un rideau boisé doit être réalisé au nord et à l'ouest du sous-secteur Auyn pour assurer une continuité avec les boisements existants qui referment le site.~~

En outre dans les secteurs AUb et AUy,

Conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3), des haies bocagères doivent être plantées aux franges de chacun des sites pour assurer l'intégration paysagère des constructions aux espaces naturels environnants.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU ~~«indiee»~~ 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 4246

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Identification :

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur ~~Aa-Ab~~ est créé en limites sud et est du bourg pour éviter l'implantation d'activités agricoles générant des nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures.

~~*Un secteur Ae est créé au sud-ouest du bourg pour tenir compte des périmètres de protection du captage de La Beltière définis par l'hydrogéologue.*~~

Destination :

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole.

L'évolution du bâti existant non lié à l'activité agricole est très limitée (seules des extensions mesurées sont autorisées).

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Protéger les terres et les exploitations agricoles.
- Permettre une diversification de l'activité agricole.
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole,
- Ne pas figer le bâti existant qui a perdu sa vocation agricole en autorisant les extensions mesurées.

La zone A est située en bordure de la RD 923, voie classée ~~à grande circulation~~ dans le réseau structurant (RP2). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ~~à grande circulation~~.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

*En outre, dans le secteur **AaAb**, sont interdites les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures.*

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
- Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

• Sous réserves :

- *dans l'ensemble de la zone A, de ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels,*
- *dans l'ensemble de la zone A, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,*
- *dans le secteur **AaAb**, de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures,*
- ~~*dans le secteur Ae, de respecter les dispositions réglementaires, liées à la protection du captage, pouvant être imposées par arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique,*~~

- *pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :*

« En application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire. »

- **Sont admises dans l'ensemble de la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, éoliennes et leur poste de livraison, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station de pompage, déchetterie...).
- **Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole.
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'elles soient intégrées au volume d'un bâtiment d'exploitation, ou qu'elles soient implantées à une distance maximale de ~~150~~50 mètres du bâtiment d'exploitation le plus proche constituant le site d'exploitation.
 - Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.
 - Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages, etc.) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.).
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) ~~d'une habitation existante ou~~ d'une activité artisanale existante, à condition de respecter les quatre conditions suivantes :
 - que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment à usage ~~d'habitation ou~~ d'activité artisanale existant à la date d'approbation du présent document,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles,
 - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - L'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) d'une habitation existante, ainsi que l'extension / la création d'annexe(s) liée(s) à une habitation existante, à condition de respecter les conditions suivantes :
 - que l'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments nouveaux (extension de l'habitation existante + extension / création d'annexe(s)) ne conduise pas à la création de plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation de la Modification n°1 (22.06.2021),
 - que l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m²,
 - qu'elle soit compatible avec le caractère agricole de la zone,
 - qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles,
 - qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant,
 - ~~Les annexes accolées ou non (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant) liées à une habitation existante sous réserve :~~
 - que l'annexe soit implantée à ~~proximité immédiate~~ une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante,
 - ~~que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².~~
 - Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles.

- Les plans d'eau de loisirs sous réserve d'être implantés à une distance minimale de 35 mètres des limites séparatives de la propriété, ainsi que les abris de pêche ou de jardin liés aux plans d'eau de loisirs et n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol.
- La reconstruction « à l'identique » des bâtiments détruits après sinistre.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD923.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental (RD19, RD28, RD133, RD134, RD319), 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.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en particulier pour les constructions à usage d'habitation.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Cette zone n'étant pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'aménagement ou extension de constructions existantes, ces dernières doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

~~Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur.~~
~~Non réglementé.~~

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

Par rapport à la RD 923 :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de ~~75~~35 mètres par rapport à l'axe de la RD 923 à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des réseaux publics,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent être implantés avec un recul minimum de ~~25~~35 mètres par rapport à ~~l'alignement~~l'axe de la RD 923.

Par rapport aux autres voies :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de ~~35~~25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales autres que la RD 923.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de ~~40~~5 mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, éoliennes et leur poste de livraison, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans les marges de recul définies précédemment.

Par rapport aux routes départementales, les Dispositions générales fixent des dispositions particulières complémentaires.

ARTICLE A 7 **IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

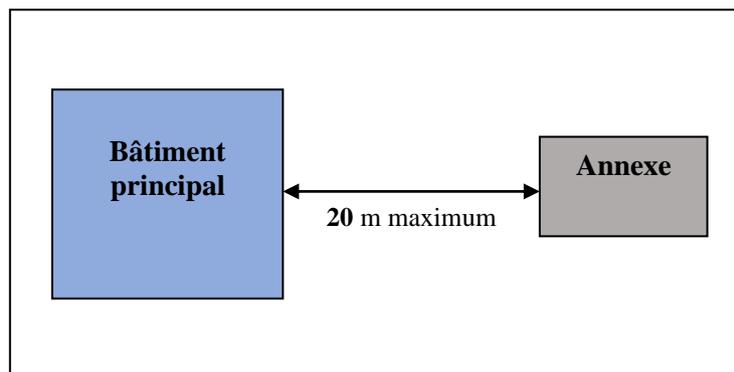
L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, éoliennes et leur poste de livraison, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres.

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

Non réglementé.

La distance entre les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles et le bâtiment d'exploitation le plus proche constituent le site d'exploitation ne doit pas excéder 50 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions de l'existant.

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.



ARTICLE A 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé. En termes d'emprise au sol, l'extension mesurée (en construction neuve ou sous forme de changement de destination d'un bâtiment existant en continuité) d'une habitation existante, ainsi que l'extension / la création d'annexe(s) liée(s) à une habitation existante, doivent respecter les conditions suivantes :

* que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent document,

* que l'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments nouveaux (extension de l'habitation existante + extension / création d'annexe(s)) ne conduise pas à la création de plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation de la Modification n°1 (22.06.2021),

* que l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².

ARTICLE A 10 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur maximale autorisée est de 11 mètres au faîtage.

~~Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.~~

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 8 mètres au faîtage ~~avec un maximum de 2 niveaux (rez-de-chaussée + combles).~~

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, éoliennes et leur poste de livraison, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- * au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- * aux sites,
- * aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié par une architecture contemporaine ou par une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, éoliennes et leur poste de livraison, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

~~Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.~~

~~Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 1 mètre.~~

~~Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel.~~

~~Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel~~

32. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments * :

- * les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)-**,
- * les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues,
- * les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels).

Les bardages métalliques peuvent également être utilisés pour les bâtiments à usage d'activités agricoles, et pour l'extension de bâtiments existants à usage d'activité artisanale (si le bâtiment existant ne constitue pas un patrimoine architectural de qualité). Ils doivent être de teintes foncées sobres (beige, brun, gris, etc.)-**.

* A l'exception des abris de pêche et de jardin liés à un plan d'eau de loisirs et d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m² qui doivent être en bardages bois teintés foncés ou peints d'une couleur foncée sobre (vert, brun, gris).

**** Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de Maine-et-Loire.**

43. Toiture.

Les toitures doivent s'intégrer dans l'environnement.

Pour les constructions à usage agricole, l'extension de constructions existantes à usage d'activité artisanale (si le bâtiment existant ne constitue pas un patrimoine architectural de qualité), ainsi que pour les abris de pêche et de jardin liés à un plan d'eau de loisirs et d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m² :

Les toitures doivent être de teinte ardoise ou gris foncé. Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions principales :

- Le volume principal de la construction présentera une toiture en pente, tandis que les volumes secondaires pourront présenter une toiture en pente ou une toiture terrasse ;
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, la toiture sera soit en pente, soit en toiture terrasse.

Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.

Pour les constructions à usage d'annexe :

Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente comprise entre 20° et 45°. Les annexes attenantes à une construction peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.

Pour la couverture, seule est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.

Pour les autres constructions :

Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 45°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour la couverture, seule est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire. Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.

54. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, ~~par leurs proportions et leur nombre,~~ déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

~~Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.~~

~~Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).~~

~~Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.~~

Châssis de toiture :

~~Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.~~

65. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en ardoise, encadrement de baies en brique, etc.).

7. Vêrandas.

~~L'ossature des vêrandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.~~

86. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

~~Les clôtures doivent être constituées :~~

~~* soit d'un grillage sur piquets métalliques ou bois d'une hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie de préférence constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les haies de conifères sont déconseillées);~~

~~* soit de lisses en bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.~~

~~Les clôtures devront respecter une hauteur maximale totale de 1,80 mètre.~~

La reconstruction ou le prolongement d'un mur existant sont autorisés à condition de respecter la hauteur du mur initial et son aspect (type de matériau et mise en œuvre de ce dernier).

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). Les feuillus sont recommandés, l'utilisation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies plantées en limite de propriété seront de préférence constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Identification :

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Sur la commune de Freigné, la zone N recouvre essentiellement des espaces naturels qui présentent un intérêt paysager et écologique remarquable. Il s'agit des zones humides correspondant aux fonds de vallée de l'Erdre, du Carbouchet et de la Bourgeonnaie avec notamment tout un secteur d'interfluve en limite ouest de la commune. Le relief de la vallée de l'Erdre étant plus marqué, son coteau est également protégé pour un motif d'intérêt paysager.

La zone N recouvre également l'ensemble constitué par le Château de Bourmont (Monument Historique inscrit) et son Parc qui relève à la fois d'un intérêt patrimonial et paysager, ainsi que le Bois du Triage et ses franges classés en Z.N.I.E.F.F..

L'intérêt paysager relève également de la qualité du bâti ancien (murs en schiste et toiture en ardoise) pour lequel le règlement favorise les réhabilitations en permettant le changement de destination des constructions. Dans cette optique, il est créé 7 enclaves de zones N au sein de l'espace agricole protégé correspondant à des édifices présentant un intérêt patrimonial : la Joliveraie, les Touassières, Beauveau, Saint-Charles, la Biotière les Eglouis et le Fossé.

Un secteur ~~Ne-Nk~~ est créé pour permettre la poursuite des exploitations du sous-sol sur les sites des Bédoutières et du Sable.

Un secteur *Nl* est créé pour la protection du plan d'eau communal et de ses abords, **ainsi qu'un secteur ~~Nv~~ *Nm*** à l'entrée est du plan d'eau pour désigner le terrain d'accueil des gens du voyage.

A l'intérieur de la zone N, il est possible de créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein desquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Il a été créé **un secteur *Nh*** pouvant accueillir quelques constructions supplémentaires au niveau du hameau de la Gicquelière situé au sud du bourg.

Destination :

La zone N à proprement parler étant une zone de protection, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement encadrées ; seule l'évolution du bâti existant y est autorisée.

Les secteurs ~~Ne-Nk~~ et *Nl* ayant une vocation très spécifique, seuls y sont respectivement autorisés les carrières et les équipements légers de loisirs (sanitaires, kiosque, etc.).

Au sein du secteur Nh, sont autorisées les constructions à usage d'habitation.

Objectifs des dispositions réglementaires :

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables aux secteurs ~~Ne-Nk~~, Nl et à la zone N sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

Dans le secteur Nh, afin d'assurer l'insertion des constructions autorisées dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, le règlement prévoit les conditions de hauteur, de densité et d'implantation des constructions.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I. Rappels :

- 1 - Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II. Expression de la règle :

Dans le secteur Nh, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements.
- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôt.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs (H.L.L.).
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts ou le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération, et les véhicules ou éléments de véhicules désaffectés.

Dans les secteurs **NeNk**, **Nl** et **NvNm**, ainsi que dans le reste de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

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

I. Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 2 - Sont soumis à autorisation :
- Les installations et travaux divers (articles L. 442-1 et R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
 - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
 - Les défrichements hors des espaces boisés classés (les défrichements dans les espaces boisés classés sont interdits).

II. Expression de la règle :

- **Sous réserve :**
 - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou bâtis,
 - d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain,
 - ***pour les terrains concernés par l'existence d'un site archéologique recensé (cf. délimitation au document graphique), de transmettre pour avis au Service Régional de l'Archéologie les autorisations visées par le texte suivant :***

“ En application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des

Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie des Pays de la Loire. "

- **Sont admis dans le secteur Nh tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article N 1.**
- **Sont admises sous conditions dans le secteur ~~Ne~~Nk les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les travaux, installations et constructions liés à l'exploitation du sous-sol.
 - Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).
- **Sont admises sous conditions dans le secteur NI les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les équipements léger liés à des activités de loisirs (kiosque, sanitaires, etc.).
 - Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).
- **Sont admises sous conditions dans le secteur ~~Nv~~Nm les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'un terrain d'accueil des gens du voyage.
 - Les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité ...).
- **Sont admises sous conditions dans le reste de la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - L'extension mesurée (en construction neuve) des bâtiments existants, ainsi que l'extension / la création d'annexe(s) liée(s) à une habitation existante, à condition de respecter les ~~quatre~~ conditions suivantes :
 - . que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - . que l'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments nouveaux (extension de l'habitation existante + extension / création d'annexe(s)) ne conduise pas à la création de plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation de la Modification n°1 (22.06.2021).
 - . que l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².
 - . qu'elle soit compatible avec le caractère naturel de la zone,
 - . qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - . qu'elle conserve le caractère architectural du bâti existant.
 - ~~Les annexes non accolées (en construction neuve) liées à une habitation existante sous réserve :~~
 - . que l'annexe soit implantée à proximité immédiate ~~une~~ distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
 - . ~~que l'annexe ait une emprise maximale de 50 m².~~
 - Le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve de respecter les trois conditions suivantes :
 - . d'être à vocation d'habitation (logement, gîte rural, chambre d'hôtes),
 - . de ne pas entraver le développement des activités agricoles, en particulier le bâtiment existant doit respecter une distance d'au moins 100 m vis-à-vis de tout bâtiment et installation agricole susceptible de générer des nuisances,
 - . de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.
 - La reconstruction "à l'identique" des bâtiments détruits après sinistre.
 - Les abris pour animaux réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles.

- Les plans d'eau de loisirs sous réserve d'être implantés à une distance minimale de 35 mètres des limites séparatives de la propriété, et les plans d'eau nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone (réseaux, pylônes, éoliennes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, ouvrages hydrauliques ...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale, ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur la RD923.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental (RD19, RD28, RD133, RD134, RD319), 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.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert, en particulier pour les constructions à usage d'habitation.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Cette zone n'étant pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'aménagement ou extension de constructions existantes, ces dernières doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif.

En l'absence de réseau collectif, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Réseaux divers :

Les raccordements des constructions aux réseaux privés (ex : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

~~Pour accueillir une construction ou installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome respectant les normes en vigueur, sans pouvoir être inférieure à 1000 m².~~

Non réglementé.

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

Au sein du secteur Nh :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer s'il n'y a pas de risque en matière de sécurité routière,
- soit avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Ce retrait de 10 mètres ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits "techniques", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans la marge de recul de 10 mètres.

Au sein du reste de la zone N :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de ~~35-25~~ mètres par rapport à l'axe des routes départementales autres que la RD 923. Cette marge de recul est portée à 35 m par rapport à l'axe de la RD 923.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de ~~40-5~~ mètres de l'alignement des autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits "techniques", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans les marges de recul définies ci-dessus.

Par rapport aux routes départementales, les Dispositions générales fixent des dispositions particulières complémentaires.

ARTICLE N 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), avec une distance minimale de 3 mètres.

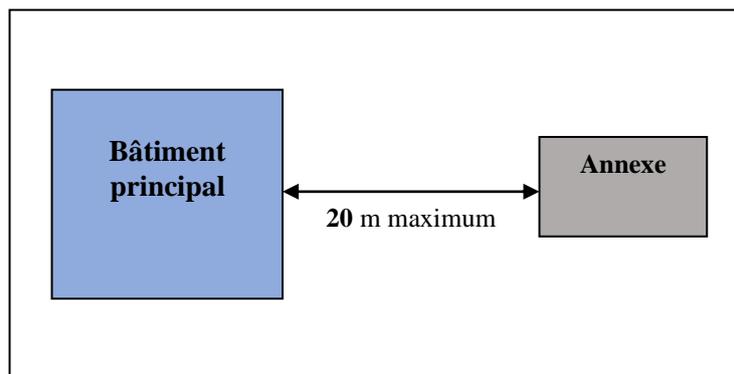
Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits " techniques ", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour un motif technique s'effectuer dans la marge de recul de 3 mètres.

ARTICLE N 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé. La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas excéder 20 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.



ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé. En termes d'emprise au sol, l'extension mesurée (en construction neuve) des bâtiments existants, ainsi que l'extension / la création d'annexe(s) liée(s) à une habitation existante, doivent respecter les conditions suivantes :

- que l'augmentation de l'emprise au sol soit inférieure à 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- que l'emprise au sol cumulée de la totalité des bâtiments nouveaux (extension de l'habitation existante + extension / création d'annexe(s)) ne conduise pas à la création de plus de 50 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation de la Modification n°1 (22.06.2021),
- que l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m².

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions, si elle est exprimée en mètres, est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au point le plus bas du terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle :

Pour les annexes, la hauteur maximale autorisée est de 3.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

~~La-~~

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale ~~des constructions~~ autorisée est de 8 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes qui ont une hauteur au faîtage supérieure à 8 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Exceptions :

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits " techniques ", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, éoliennes, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités.

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte :

- * au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- * aux sites,
- * aux paysages naturels ou urbains.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère doit être recherchée. Leur restauration doit conserver leur caractère d'origine.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit justifié par une architecture contemporaine ou par une architecture s'appuyant sur des innovations techniques, certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits " techniques ", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, ...), ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2. Adaptation au sol.

~~Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain.~~

~~Le niveau de plancher du rez-de-chaussée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ne doit pas excéder 1 mètre.~~

~~Si une terrasse est réalisée en surélévation, elle doit prendre appui sur un muret de soutènement et ne doit pas dépasser de plus de 1 mètre le niveau du terrain naturel.~~

~~Un mouvement de terre en pente très douce (5% maximum) pourra être autorisé s'il permet de contribuer à l'adaptation d'une construction au terrain naturel~~

32. Façades.

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) est interdit.

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

- * les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus claire que le sable de la région)*,
- * les murs en moellons de schiste avec un enduit à pierres vues,
- * les bardages bois de couleur naturelle ou peints (la teinte retenue doit s'harmoniser avec celles des enduits traditionnels).

** Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de Maine-et-Loire.*

43. Toiture.

Les toitures doivent s'intégrer dans l'environnement.

~~Les toitures doivent comporter au minimum 2 pans avec une pente principale comprise entre 40° et 45°, des pentes plus faibles sont autorisées pour certaines parties de toitures telles que : auvent, véranda, appentis,...~~

Pour les constructions principales :

- Le volume principal de la construction présentera une toiture en pente, tandis que les volumes secondaires pourront présenter une toiture en pente ou une toiture terrasse :
- Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

Pour les annexes, la toiture sera soit en pente, soit en toiture terrasse.

Les toitures doivent être majoritairement en ardoise ou matériau d'aspect similaire.

~~Pour les annexes, les toitures doivent comporter 2 pans avec une pente comprise entre 20° et 45°. Les annexes attenantes à une construction peuvent avoir une toiture ne comportant qu'un seul pan.~~

~~Pour la couverture, seule est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise ou tout matériau d'aspect similaire.~~

~~Cependant, les abris de jardin peuvent faire l'objet d'une couverture en bois gardant sa teinte naturelle.~~

54. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, ~~par leurs proportions et leur nombre,~~ déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Lucarnes :

~~Les lucarnes doivent être conçues avec une couverture à 2 ou 3 pans et reprendre le même matériau que celui utilisé pour la toiture.~~

~~Les lucarnes doivent être réalisées dans le plan de la façade ou à proximité (en partie basse de toiture).~~

~~Les ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large de dimension inférieure aux fenêtres éclairant les pièces principales de la construction.~~

Châssis de toiture :

Les châssis de toiture doivent être ~~réalisés en~~ encastrés ~~dans le plan de la toiture.~~

65. Menuiseries.

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes (légères ou prononcées) avec les matériaux qui l'environnent (enduit des façades, couverture en ardoise, encadrement de baies en brique, etc.).

7. Vérandas.

~~L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.~~

86. Clôtures.

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Les clôtures doivent être constituées :

- * soit d'un grillage sur piquets métalliques fins ou bois d'une hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie de préférence constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral (les haies de conifères sont déconseillées),
- * soit de lisses en bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètre.

La reconstruction ou le prolongement d'un mur existant sont autorisés à condition de respecter la hauteur du mur initial et son aspect (type de matériau et mise en œuvre de ce dernier).

En outre dans le secteur Nh, les clôtures peuvent être constituées par un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre.

Les murs doivent être :

- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (aucune teinte dominante ne doit être plus clair que le sable de la région)*,
- soit en moellons de schiste avec enduit à pierres vues.

~~* Il est recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de Maine-et-Loire.~~

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations :

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). Les feuillus sont recommandés, l'utilisation de résineux est fortement déconseillée.

Les haies plantées en limite de propriété seront de préférence constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex. : thuyas) sont déconseillées.

2 - Espaces Boisés Classés :

Les espaces figurant sur les documents graphiques en tant qu'"espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer" sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur Nh, le C.O.S. est de 0.3.

Dans le reste de la zone N, le C.O.S. n'est pas réglementé.

Non réglementé.

7.3 DELIBERATION DE VALIDATION DE L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

SYNDICAT INTERCOMMUNAL ERDRE 49

Place de la Mairie « boîte aux lettres n°3 »

49370 LE LOUROUX-BECONNAIS

Extrait du registre des délibérations du 9 juillet 2013.

Convocation du 4 juillet 2013

Membres en exercice 18 présents 10

L'an deux mille treize, le neuf juillet à 20 H 30, le Conseil Syndical, dûment convoqué s'est réuni, au nombre prescrit par la loi, au Louroux-Béconnais, dans la salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Monsieur Marcel PERRAULT.

Etaient présents : Marcel PERRAULT, Jean-Pierre BRU, Alain RAYMOND, Bernard DUPAS, Pierre CHAPRON, Jacques MAINGUY, Pierre CHERBONNIER, Claude DUPAS, Stanilas DABIN, Gaétan FORESTIER.

Etaient excusés : Jean-Claude SORIN, Serge GOHIER, Luc GELINEAU, Frédéric ROBERT, Robert LHERBETTE.

APPROBATION DE L'ETUDE DE LOCALISATION DES COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

Le Comité Syndical, après avoir travaillé durant près de 2 ans (le cabinet Ouest Aménagement a été retenu le 17 octobre 2011) avec le cabinet Ouest Aménagement qui, malgré des conditions climatiques difficiles a fait son travail en informant régulièrement les délégués et particuliers sur le terrain. L'étude s'est bien passée et toutes les communes l'ont ou l'approuveront dans les jours à venir.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré décide d'approuver l'étude d'inventaire des zones humides et cours d'eau tel que proposé par le bureau Ouest Aménagement en tenant compte de toutes les remarques des conseils municipaux pour les inclure dans les documents définitifs à présenter au bureau de la Commission Locale de l'Eau du SAGE Loire Estuaire.

Ces études seront incorporées aux documents d'urbanisme de chaque commune.

Pour copie certifiée conforme au Louroux-Béconnais le 19 juillet 2013.

Compte rendu affiché le 19 juillet 2013

Au registre sont les signatures.

Le Président

Marcel PERRAULT

7.4 ARRETE PREFECTORAL DECLARANT D'UTILITE PUBLIQUE LES PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE AUTOUR DU PUIITS ET DU FORAGE DE « LA BELTIERE »



**DIRECTION DES COLLECTIVITES LOCALES
ET DE L'ENVIRONNEMENT**

Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme

Arrêté D3-2005 n° 246

Commune de FREIGNE

*Etablissement et détermination
des périmètres de protection
autour du puits et du forage de "La Beltière"*

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ARRÊTÉ

**Le préfet de Maine-et-Loire,
Officier de la Légion d'honneur,**

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L 1321.1 à L 1321.3 ;

Vu le code de l'environnement et notamment le livre II, titre I relatif aux eaux et milieu aquatique - articles L 214-1 à L 214-6 ;

Vu la loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992 et notamment l'article 10 ;

Vu les décrets d'application n° 93.742 du 29 mars 1993 relatif aux procédures et n° 93.743 du 29 mars 1993 relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou déclaration en application de la loi sus-visée ;

Vu le code rural, article 113 ;

Vu la délibération en date du 19 novembre 2002 par laquelle la commune de Freigné approuve le projet de définition des périmètres de protection ;

Vu les avis favorables des services consultés ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Vu l'avis du commissaire-enquêteur du 18 novembre 2004 ;

Vu l'avis du sous-préfet de Segré du 3 janvier 2005 ;

Vu l'avis émis par le conseil départemental d'hygiène lors de sa séance du 3 mars 2005 ;

ARRÊTE

Art. 1 : Sont instaurés et déclarés d'utilité publique au bénéfice de la commune de Freigné les périmètres de protection immédiate, rapprochée, éloignée définis à l'article 2 et dont l'emprise est figurée sur les plans annexés. Ces périmètres concernent les captages de «La Beltière» à Freigné.

Art. 2 : DISPOSITIONS RELATIVES A L'AUTORISATION DE PRELEVEMENT DES EAUX

Le débit maximum de prélèvement au niveau du site de « La Beltière » est de 60 m³/h. Toute modification entraînant une augmentation du débit de prélèvement devra faire l'objet d'une nouvelle autorisation.

Ce débit est assuré par un puits et un forage.

Ces captages sollicitent la nappe libre des sables du pliocène.

Il s'agit d'une nappe particulièrement vulnérable ne bénéficiant d'aucune protection naturelle. De plus, le ruisseau de la Blandinière proche des sites de pompage, participe à l'alimentation.

Les coupes des deux points de pompage sont les suivantes :

	<i>PUITS</i>	<i>FORAGE</i>
Coordonnées Lambert II	X = 339 450 m Y = 2 287 100 m Z = 39 m	X = 339 433 m Y = 2 287 100 m Z = 40 m
Profondeur (m)	14	30
hauteur cimentée (m)	12	3
débit (m ³ /h)	30	30
Surélévation par rapport au terrain naturel (m)	0,5	1,1

Le gestionnaire doit adresser annuellement au service chargé de la police de l'eau et des milieux aquatiques (direction départementale de l'agriculture et de la forêt) un bilan des débits prélevés dans l'année ainsi que les résultats obtenus par le suivi piézométrique.

Art. 3 : TRAITEMENT PREALABLE DE L'EAU AVANT DISTRIBUTION

L'eau distribuée fait l'objet d'un traitement préalable.

Celui-ci comporte les étapes suivantes :

- Neutralisation,
- désinfection à l'eau de javel.

La station est équipée d'un turbidimètre et d'un analyseur de chlore et de nitrates de l'eau traitée.

Les ouvrages sont protégés par un dispositif anti-intrusion.

L'eau distribuée respecte les normes de qualité définies pour les eaux d'alimentation. En particulier, dès lors que la ressource en eau a une teneur en nitrates supérieure à 50 mg/l, l'eau est en permanence diluée avec une eau renfermant des teneurs plus faibles en nitrates afin de respecter la norme de 50 mg/l fixée pour l'eau d'alimentation.

Les procédés de traitement, matériaux en contact avec l'eau et les réactifs chimiques utilisés devront avoir fait l'objet d'un agrément préalable du ministère de la Santé.

Les eaux de lavage de l'usine de traitement devront respecter les exigences suivantes :

- DCO < 125 mg/l
- MES < 35 mg/l

Art. 4 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX PERIMETRES DE PROTECTION

A) PERIMETRE IMMEDIAT

Celui-ci comprend la totalité de la parcelle 1311, section F. Il a une superficie de 1 811 m².

Ce périmètre est acquis en pleine propriété par la commune de Freigné.

Il est entièrement clôturé par un grillage jusqu'à une hauteur minimale de 2 m, muni d'un portail de même hauteur fermant à clef.

Toutes activités, y compris celles liées au transport, installations ou dépôts sont interdites en dehors de celles nécessaires à l'exploitation des captages.

Toute intervention sur les puits devra être réalisée de manière à ne pas provoquer de pollution des puits. Il conviendra de veiller au niveau de chaque puits :

- à l'obturation des captages et piézomètres présents sur le site de manière à éviter la pénétration des eaux de surface ;
- à l'étanchéité de la tête des puits sur toute leur hauteur cimentée et notamment au droit des passages de conduites de refoulement et câbles d'alimentation électrique.

En particulier, les têtes des ouvrages seront situées à l'intérieur d'un ouvrage fermé (bâtiment ou construction de protection) et étanche aux inondations.

Les activités interdites concernent en particulier l'usage des produits phytosanitaires et le pacage des animaux.

Les terrains sont maintenus enherbés et fauchés régulièrement.

Tout ouvrage de captage d'eau souterraine est interdit sauf pour les besoins de la commune.

B) PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHEE

Il sera circonscrit aux parcelles figurant dans le plan annexé (50 hectares environ).

Il conviendra de veiller à rechercher pour ce périmètre un usage forestier ou une reconversion en prairies uniquement fauchées. Dans cette perspective, la collectivité passera une convention avec un opérateur foncier avec cet objectif essentiel.

A l'intérieur de ce périmètre, il est interdit de créer de nouvelles activités susceptibles de constituer une menace pour la ressource en eau.

Il est notamment interdit :

- ✓ le stationnement de véhicules transportant des produits chimiques (hydrocarbures,...) dans un rayon de 200 m à partir des limites du périmètre immédiat à l'intérieur du périmètre rapproché ;
- ✓ de créer des captages, puits ou forages d'eau à l'exception de ceux destinés à la commune de Freigné et du remplacement au débit identique des ouvrages existants dûment déclarés ou autorisés ;
- ✓ de réaliser de nouveaux prélèvements d'eau de surface ;
- ✓ de réaliser des puits absorbants et puisards quel que soit leur usage ;
- ✓ de créer des nouveaux stockages de produits phytosanitaires, fertilisants et autres produits chimiques toxiques (hydrocarbures,...) ; les stockages existants sont maintenus sous réserve d'une mise en rétention ;
- ✓ de créer des fosses à lisier et purin ; il sera procédé à un contrôle d'étanchéité des fosses actuelles dont la capacité de stockage sera de 6 mois minimum ;
- ✓ de stocker au champ des fumiers du 1^{er} octobre au 1^{er} avril et de façon permanente en dehors de cette période ;
- ✓ de procéder à un affouragement et à l'hivernage des animaux sur des zones permanentes ;
- ✓ de réaliser des dépôts de déchets : végétaux, ordures ménagères, déchets organiques... Les différents dépôts existants et notamment celui de pommes au nord de la Chenelière devront être supprimés ;
- ✓ de combler les puits ou excavations existants avec des matériaux autres que du sable alluvionnaire et de l'argile ;
- ✓ de créer des plans d'eau et de creuser toute excavation. En particulier, l'exploitation de matériaux tels que le sable est prohibée ;
- ✓ de procéder à des épandages d'effluents liquides d'élevages hors-sol, boues de stations d'épuration et matières de vidange. Les épandages actuels de telles matières seront interrompus ;
- ✓ de réaliser des canalisations et installations de stockage et de traitement d'hydrocarbures et ou de tous produits liquides polluants ; les stockages actuels sont mis en rétention ;
- ✓ de drainer de nouvelles parcelles agricoles ;
- ✓ de rejeter des eaux usées ou produits toxiques dans les fossés ou le ruisseau de la Blandinière. Les rejets actuels ne respectant pas les normes de rejet seront supprimés ;
- ✓ d'installer des caravanes ou mobil-home ;

- ✓ d'utiliser des produits chimiques pour la lutte contre les rongeurs.

Prescriptions particulières concernant certaines activités

⇒ Construction de bâtiments

La création de bâtiment générant une nouvelle activité dans le périmètre rapproché est interdite. Les extensions de bâtiments existants ou le changement sont soumis à une autorisation préalable du préfet. Cette autorisation est subordonnée à la production préalable d'une étude précise concernant les rejets et les risques de pollution accidentelle.

⇒ Oléoduc

Les conditions d'interventions et d'exploitation de l'oléoduc actuel sont telles que toutes les mesures sont prises pour limiter les risques de pollution accidentelle dans la traversée du périmètre de protection rapprochée.

⇒ Points d'eau existants

Il sera procédé à un contrôle des puits existants pour vérifier l'absence de risque de pollution accidentelle de la nappe de par leur usage et leur conception au niveau de la tête des puits et de leur environnement immédiat.

⇒ Dispositions concernant les maisons d'habitation

Les maisons situées à l'intérieur du périmètre feront l'objet d'un contrôle vis-à-vis :

- des installations d'assainissement autonome pour s'assurer que celles-ci sont en conformité avec la réglementation ;
- des stockages de produits chimiques et notamment d'hydrocarbures pour s'assurer que ceux-ci sont à l'intérieur de rétention étanche.

⇒ Activité de conditionnement de fruits à la Chenelière

Cette activité, dûment autorisée à la date de publication de l'arrêté fera l'objet dans un délai de six mois après la signature de l'arrêté, d'un diagnostic portant, d'une part sur l'impact des rejets liés à cette activité et d'autre part, sur les risques de pollution accidentelle.

Outre les prescriptions relatives au périmètre rapproché, les mesures suivantes sont imposées :

- absence de stockage de produits chimiques toxiques susceptibles de polluer les ressources en eau : phytosanitaires, ... à l'exception des bidons de faible capacité (inférieure à 5 l) et stockés en rétention. Les stockages d'hydrocarbures après justification et leur maintien sont également stockés en rétention.
- interdiction de manipulations d'engrais et phytosanitaires destinés aux vergers à l'intérieur de la protection rapprochée.
- les déchets issus de l'activité sont stockés sur une aire étanche, avec maîtrise des écoulements.
- les aires de stationnement et de circulation des véhicules sont imperméabilisées et les eaux de ruissellement font l'objet d'un traitement par déboureur-déshuileur avant rejet en milieu naturel.

- les eaux issues du processus sont compatibles avec les exigences de qualité du ruisseau. Elles respectent en particulier les exigences de qualité suivantes :

- DBO5 < 25 mg/l,
- DCO < 125 mg/l,
- MES < 35 mg/l.

⇒ Prescriptions concernant la D 188

Une étude spécifique et des travaux seront engagés en vue d'éviter l'infiltration d'eaux souillées dans la nappe par l'intermédiaire des fossés de la D 188 dans la traversée du périmètre.

En cas de déversements accidentels avec infiltration dans la nappe, il conviendra d'interrompre l'exploitation du champ captant.

C) PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE

Celui-ci concerne l'ensemble du bassin versant d'alimentation des captages de la Beltière. Son emprise d'une superficie de 400 ha est reportée en annexe.

Compte tenu de la forte dégradation de la ressource en eau (teneurs en nitrates dépassant les 50 mg/l) et de sa situation géographique en zone vulnérable zone d'action complémentaire, il conviendra de mettre en place dans ce périmètre à l'initiative de la collectivité, un plan d'action à l'échelle du bassin versant en vue de limiter les pollutions diffuses toutes origines confondues par les nitrates et les pesticides et de s'assurer de l'application des mesures imposées dans le cadre de la réglementation relative au programme d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole.

Ce plan s'accompagnera d'une mise aux normes de l'ensemble des bâtiments d'élevage et de leurs annexes (stockage de déjections, silos, stockage de produits chimiques).

Les exigences réglementaires sont par ailleurs strictement respectées et notamment :

- la mise aux normes de l'ensemble des rejets,
- la suppression des dépôts non réglementaires : ordures ménagères, déchets divers, gravats...
- la protection des têtes de puits et forages vis à vis des risques de pollution accidentelle.

Concernant l'entretien du ruisseau, il conviendra d'éviter tout curage excessif qui pourrait favoriser une infiltration d'eau chargée en nitrates dans la nappe.

D) DISPOSITIONS PREVENTIVES CONCERNANT LA RESSOURCE ET LA DISTRIBUTION

Afin de mieux gérer et prévenir les baisses de débit de la ressource, les captages devront être équipés de système automatisé de surveillance permettant de connaître les débits de pompage et l'évolution de la piézométrie de la ressource.

La ressource en eau étant particulièrement vulnérable, la collectivité de Freigné dispose d'une alimentation en eau à partir d'un autre réseau ou d'une autre ressource en l'occurrence les eaux de Loire pompées et potabilisées à ANCENIS.

Cette interconnexion permet d'assurer l'alimentation en eau potable à la commune de Freigné et garantir une alimentation de secours en cas de pollution accidentelle.

En particulier, en cas de déversement accidentel de produit chimique dans le bassin d'alimentation, les captages sont mis à l'arrêt et l'interconnexion est sollicitée dans l'attente de la connaissance de l'impact de cette pollution.

Art. 5 : DELAI DE MISE EN OEUVRE DES PRESCRIPTIONS DE L'ARRETE

Les différentes prescriptions sont effectives à la signature de l'arrêté de déclaration d'utilité publique, sauf celles nécessitant des travaux pour lesquels un délai de 3 ans maximum est fixé pour les mises en rétention de produits chimiques et 5 ans pour les autres prescriptions.

Art. 6 : SUIVI DE L'APPLICATION DE L'ARRETE

La collectivité produira chaque année un bilan de l'avancement des réalisations et un programme prévisionnel des mesures qui restent à appliquer.

Art. 7 : Les agents de la D.D.A.S.S. et ceux du service départemental de police des eaux doivent avoir libre accès en permanence au champ captant.

Art. 8 : Le présent arrêté sera publié au *recueil des actes administratifs de la préfecture*.

Art. 9 : Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de Segré, le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, le directeur de la société gestionnaire de l'exploitation de l'oléoduc qui traverse le périmètre de protection rapprochée et le maire de Freigné sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Angers le 21 AVR. 2005

Pour Le Préfet,
et par délégation,

Le Secrétaire Général de la Préfecture,

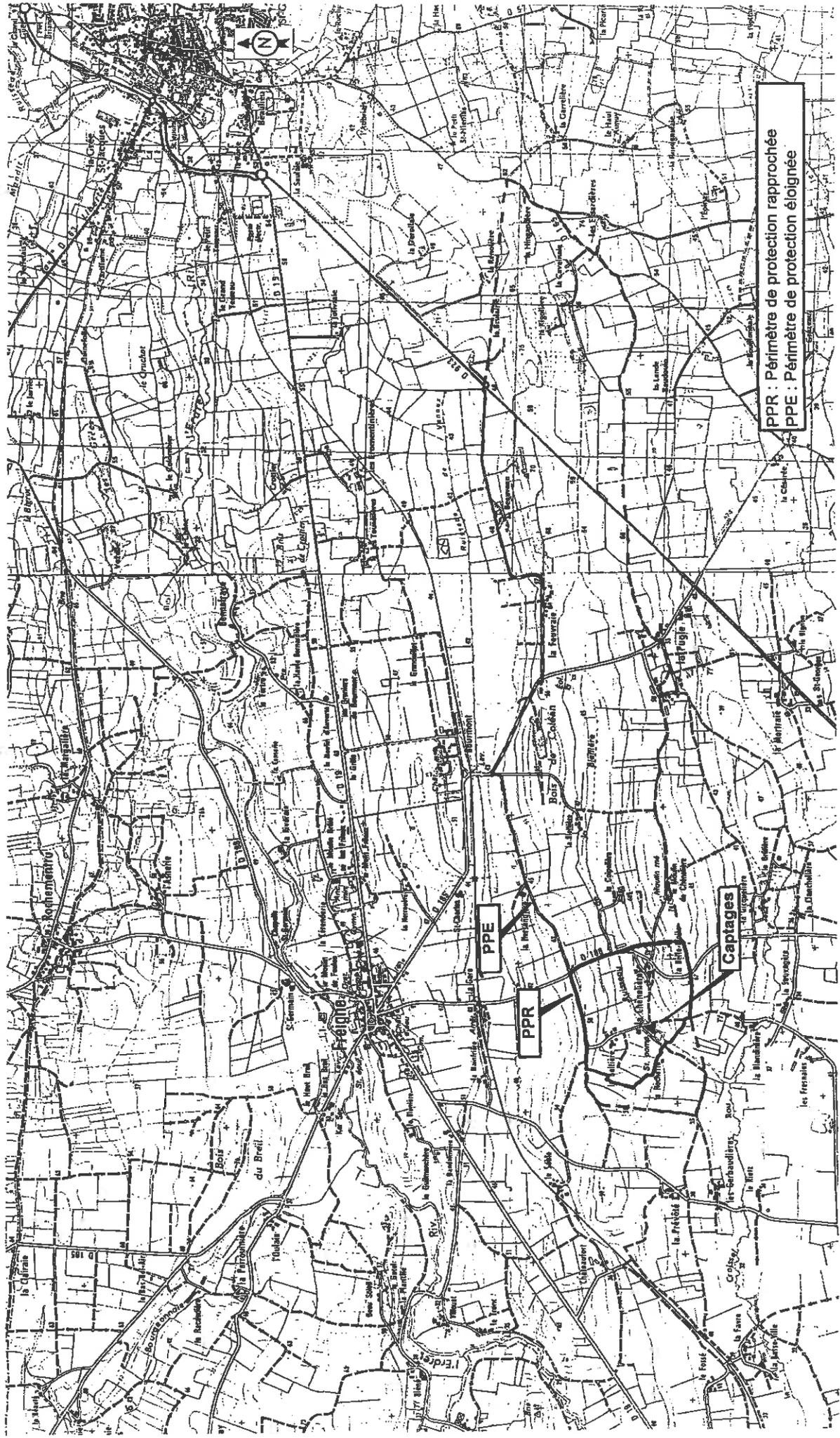


Jean-Jacques CARON

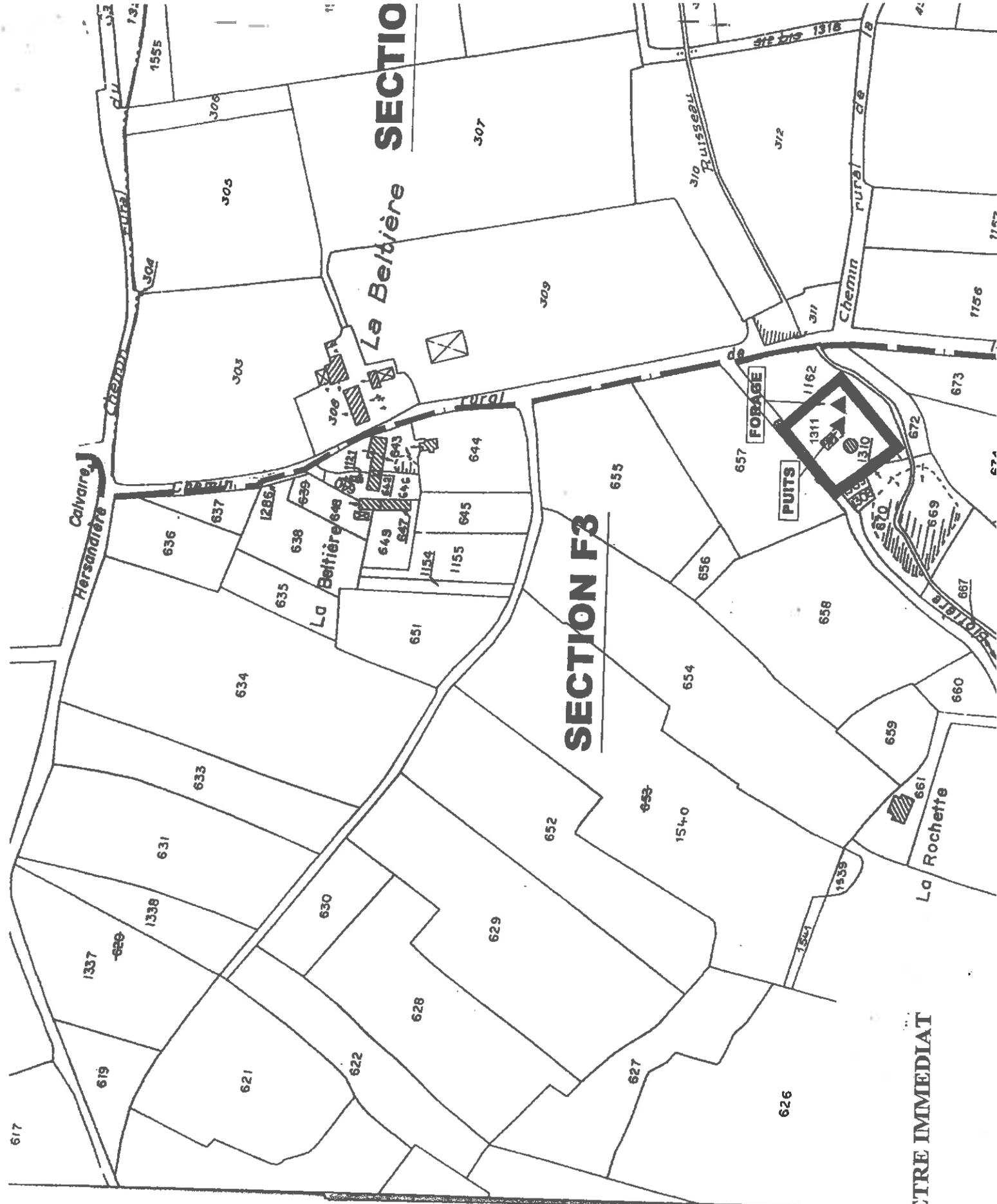
La présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction. Elle peut être déférée au tribunal administratif de Nantes :

- par le demandeur dans un délai de deux mois à compter de la notification,*
- par les tiers dans un délai de quatre ans à compter de la dernière publicité (articles L.214.10 et L.514.6 du code de l'environnement)*

COMMUNE DE FREIGNE
PLAN DE SITUATION
Périmètres de protection rapprochée et éloignée
Captages de "La Beltière"
Echelle : 1 / 25000



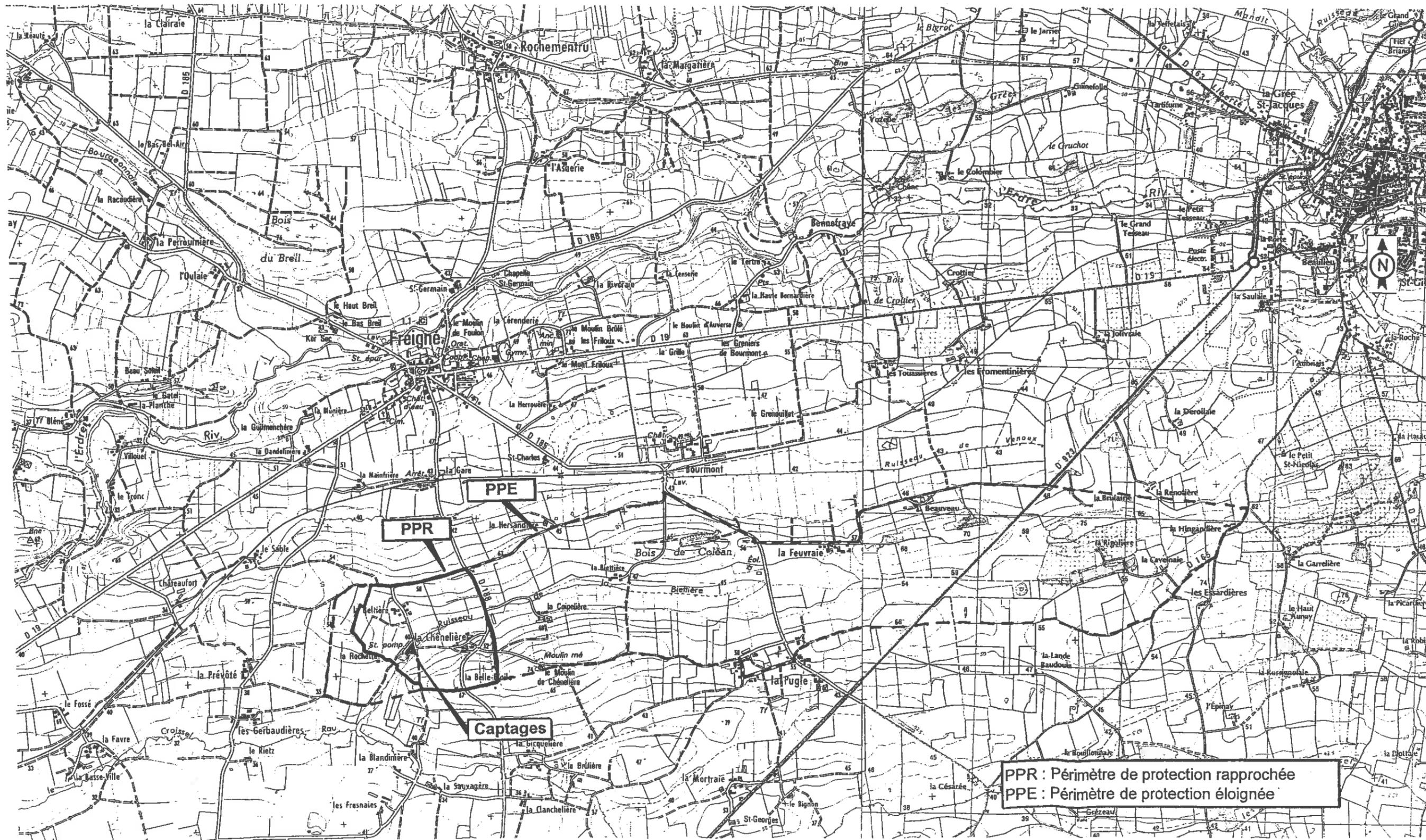
PPR : Périmètre de protection rapprochée
PPE : Périmètre de protection éloignée



PERIMETRE IMMEDIAT

COMMUNE DE FREIGNE
PLAN DE SITUATION
Périmètres de protection rapprochée et éloignée
Captages de "La Beltière"
 Echelle : 1 / 25000

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
 NANTES
 24 AOUT 2005
 GREFFE



PPR : Périmètre de protection rapprochée
 PPE : Périmètre de protection éloignée