



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

Modification du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Dossier d'Approbation

22 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 des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 403 93
nantes@ouestam.fr

Pièces réglementaires :
REGLEMENT ECRIT
Pièce 2.1

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

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
Article 3 : Définitions	p. 2
Article 4 : Division du territoire en zones	p. 3
Article 5 : Adaptations mineures	p. 5
Article 6 : Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage	p. 5
Article 7 : Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération	p. 6

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. 111-4
R. 111-5, R.111-6 et R.111-25
R. 111-26
R. 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 4 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 : zone urbaine à vocation mixte recouvrant les noyaux anciens d'urbanisation,

Ub : zone d'extension de l'urbanisation,

U1 : 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 2AU à vocation dominante d'habitat,*

- **les zones 1AU** 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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
 - ☞ *secteur 1AU à vocation dominante d'habitat,*
 - ☞ *secteur 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 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,*

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 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 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 5 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

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 Ua	p. 9
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ub	p. 16
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone U1	p. 24

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Caractère de la zone Ua

Identification :

La zone 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 Ua, 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* 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 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 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 1.**

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 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 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 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE 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, 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 11 mètres au faîtage.

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 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. 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.

3. Toiture.

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.

4. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

5. 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.).

6. 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 2 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.

ARTICLE 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 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 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Caractère de la zone Ub

Identification :

La zone 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 Ub, à vocation principale d'habitat, se caractérise par une densité plus faible qu'en zone Ua, 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 Ub1.

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 Ub1*, 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 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 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 1.**

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 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 Ub1, 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 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 Ub1, 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 Ub

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 Ub 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 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 Ub1, 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 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 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 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.

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 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. 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.).

3. Toiture.

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 toutes les autres constructions :

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

4. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas déséquilibrer l'harmonie de la toiture.
Les châssis de toit doivent être encastrés.

5. 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.).

6. 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.

7. 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 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.

ARTICLE 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 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 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone UI

Identification :

La zone UI 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 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 UI 2.

ARTICLE 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 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 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 UI 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 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 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.

2. Bâtiments.

Toitures :

Les toitures doivent être de teinte ardoise ou gris foncé.

2. Clôtures.

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

ARTICLE 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 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 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	p. 30
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AU (secteurs 1AU et 1AUe)	p. 37

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)

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

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

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 35 mètres par rapport à 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 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 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.

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. 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.

3. 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'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.

4. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

5. 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.).

6. 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.

7. 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.

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 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU

Identification :

La zone 1AU 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 – *1AU*) 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 (*1AUe*).

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 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, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 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 1AUe 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 1AUe, 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 1AUe de l'entrée Est du bourg de correspondre à l'extension d'une activité industrielle déjà existante).
- Les lotissements 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 IAU, 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 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 1AUe, 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 ...).

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 4

DESSERTÉ 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 5

CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Expression de la règle :

Dans le secteur IAU,

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 le secteur IAUE,

- 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 7

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Expression de la règle :

Dans le secteur IAU, 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 le secteur IAUE, 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 8

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME
PROPRIETE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 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 (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 IAU,

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.

Dans le secteur IAUe, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 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 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 au secteur 1AUe.

2.1. Toitures :

Les toitures doivent être de teinte ardoise et d'aspect mat.

2.2. 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 1AU.

3.1. 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.

3.2. Toiture.

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 toutes les autres constructions :

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

4. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

5. 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.).

6. 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 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.

ARTICLE 1AU 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 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.

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 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE 4
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

p. 46

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 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.

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 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.

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 Ab, 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 Ab*, de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la proximité de zones d'habitat existantes ou futures,
- *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 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 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'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,
 - que l'annexe soit implantée à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
- 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**

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 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 35 mètres par rapport à 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 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 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 :

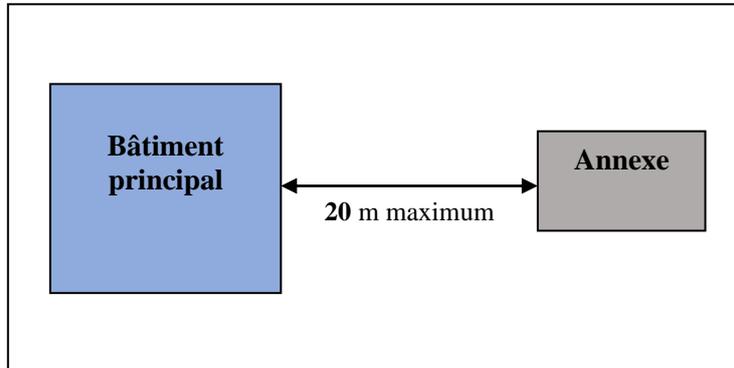
Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

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**

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**

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.

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. 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).*

3. 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 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 autres constructions :

Un seul niveau de comble est autorisé dans la toiture.

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

4. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

5. 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.).

6. 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. 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.

**TITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

p. 56

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 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 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 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 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 Nk, Nl et Nm, 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 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 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 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,
 - . que l'annexe soit implantée à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.
 - 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 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, 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

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 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 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 :

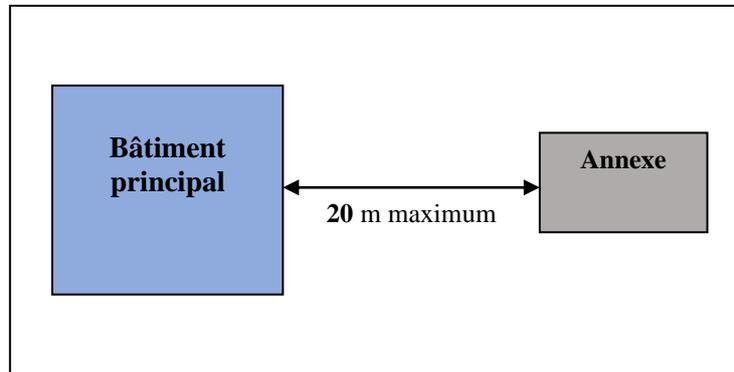
Ces dispositions ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la limite séparative dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci.

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

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

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.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale 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. 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).

3. Toiture.

Les toitures doivent s'intégrer dans l'environnement.

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.

4. Lucarnes et châssis de toiture.

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

5. 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.).

6. 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.

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

Non réglementé.