



## **TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

La zone agricole est dite « zone A ».

Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



## CARACTERE DU SECTEUR A

Elle correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole ou forestière et se caractérise par la présence :

- de terrains cultivés ou non,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend un secteur indicé suivant :

- « Ah » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à permettre la réalisation d'un éco-hameau support d'une activité de maraichage.
- « Ab » : secteur couvrant des espaces agricoles de transition aux abords du bourg ou village, sans nouvelles constructions ou installations agricoles.
- « Ae » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone

La zone A sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles et forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



## REGLES APPLICABLES AU SECTEUR A

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

#### A - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

##### A – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Dans l'ensemble du secteur A, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

##### A – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités

Dans l'ensemble du secteur A, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur, à des équipements d'infrastructure ou de réseaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement (notamment plans d'eaux directement liés à l'irrigation agricole).

#### A - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne doivent ni constituer un préjudice au développement des activités agricoles ni porter atteinte à l'environnement et aux zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

##### A – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions

##### Dans l'ensemble du secteur A, y compris au sein des secteurs Ah et Ae et à l'exclusion du secteur Ab :

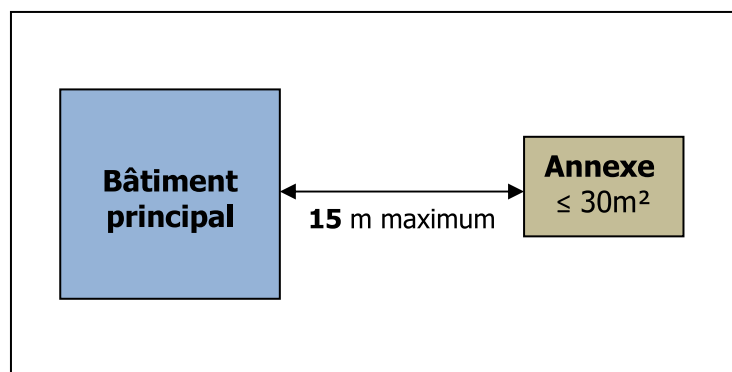
Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

• Les **constructions\* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* à condition :

- qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;



- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- La construction d'un ou deux **abris pour animaux\*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
  - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux\* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
  - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
  - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
  - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20m<sup>2</sup> et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.
- Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
  - l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments\* (extension\* de l'habitation\* existante\* + extension/création d'annexe(s)\* liées à l'habitation\* existante\*) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du PLU ;
  - l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m<sup>2</sup>
  - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
  - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- Les **annexes des constructions à destination d'habitation\*** sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
  - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
  - l'intégration à l'environnement est respectée ;
  - l'emprise au sol\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, extensions\* comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent pas excéder 50m<sup>2</sup>) ;
  - la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



*Illustration à titre d'information de la règle de distance entre le bâtiment principal et ses annexes*



• Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :

- l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
- Pour les constructions identifiées sur les plans de zonage comme « Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour du logement titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme », la destination nouvelle doit être l'habitation\* ou l'hébergement touristique\* de loisirs et leurs annexes\* ;
- la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

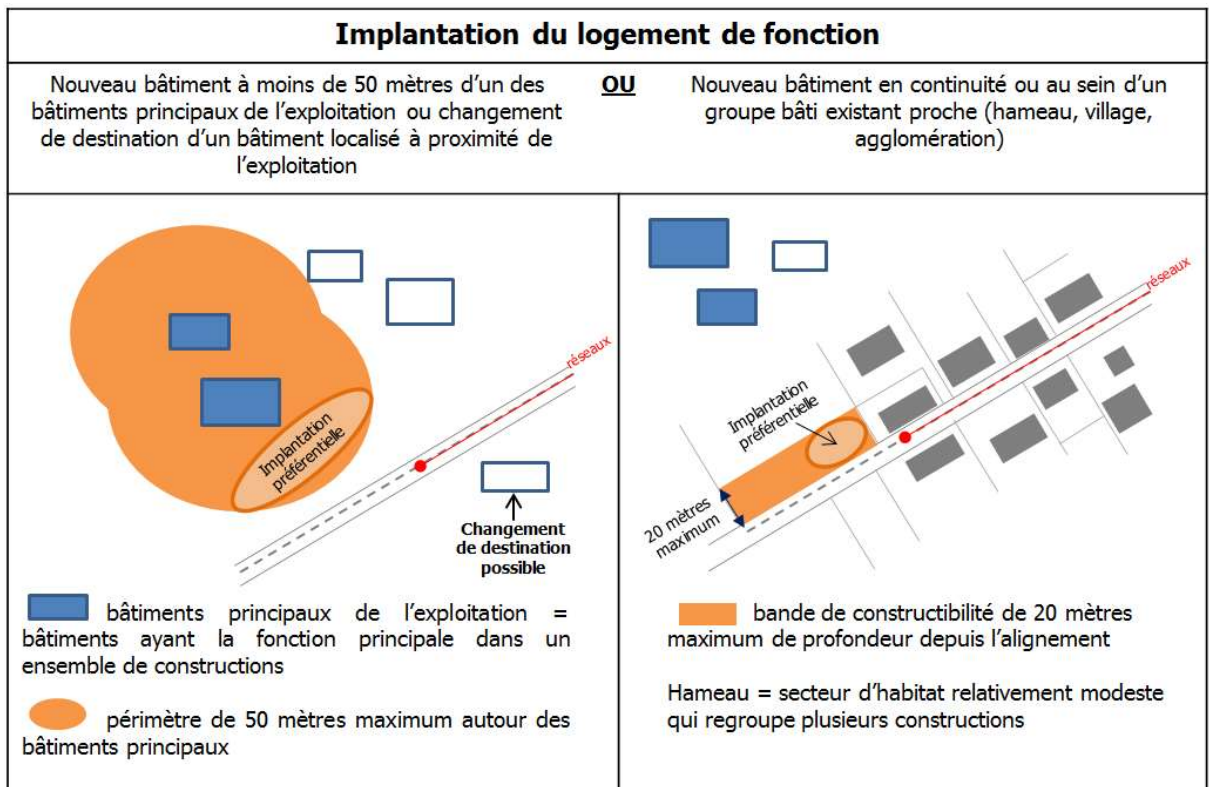
• La **réhabilitation\* des bâtiments\* anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés** au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La réhabilitation\* des bâtiments\* existants\* régulièrement édifiés n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.

• les **nouvelles constructions\* et installations** ayant les destinations\* ou sous-destinations\* suivantes :

- exploitation agricole et forestière\* à condition :
  - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ou forestière (locaux de production, locaux de stockage liés au processus de production, locaux de transformation, locaux de conditionnement, locaux de surveillance ou de permanence inférieur à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, locaux destinés à la vente des produits majoritairement produits ou cultivés sur place, locaux de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, etc.) ;
  - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau pour l'activité agricole (telle que station et équipement de pompage,...) sous réserve qu'elles ne dénaturent pas le caractère des paysages et qu'elles s'intègrent à l'espace environnant.
- Lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole : les habitations\*, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction\* agricole) ainsi que **le changement de destination\* et l'extension\* d'un bâtiment agricole en habitation\* nécessaire à l'exploitation agricole\*** (logement de fonction\* agricole) aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient liées à des bâtiments\* ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone,
  - qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ;
  - en cas de nouveaux bâtiments qu'ils soient localisés en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) proche pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation :

- en cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés à moins de 50 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité ;
- en cas de nouveaux bâtiments d'habitation localisés en continuité d'un groupe bâti existant, qu'ils soient implantés prioritairement au plus près des réseaux d'eau potable et d'électricité et dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur mesurée depuis l'alignement.
- en cas de changement de destination\*, que le bâtiment soit localisé à proximité des bâtiments de l'exploitation ;
- qu'il soit édifié un seul logement de fonction\* par exploitant agricole. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun.



• **Le changement de destination, la réhabilitation et l'extension de bâtiments existants pour un usage d'hébergement touristique** lié à une activité de **diversification d'une exploitation agricole** sous réserve que cette activité :

- reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation et ne nuise pas à l'exploitation ;
- soit réalisée dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante (les bâtiments en tôle et en habillage métallique sont exclus, les gîtes ruraux doivent être réalisés dans des bâtiments représentatifs du patrimoine local) ;



- soit strictement liée à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, vente de produits...);
- soit situé à proximité du siège principal de l'exploitation ;
- ne favorise pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.

### **Dans le secteur Ah**

Sous réserve :

- que l'intégration à l'environnement soit respectée ;
- que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette ;
- d'être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

Sont également admis **dans le secteur Ah** :

- les nouvelles constructions\* à destination d'habitation\* d'artisanat et de commerces de détail\*, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, et d'hébergement hôtelier et touristique\* à condition que :
  - Les constructions se réalisent dans une bande de 30 mètres maximum à partir de l'alignement des voies de desserte existantes ou à créer ;
  - L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments (nouveaux et existants) n'excède pas 80% de la superficie de l'unité foncière concernée ;
- les changements de destination\* à destination d'habitation\*, d'artisanat et de commerces de détail\*, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle\*, et d'hébergement hôtelier et touristique\*.

### **Dans le secteur Ae**

Sont également admis **dans le secteur Ae** :

• Les **constructions\* et installations** ayant les destinations « artisanat et commerce de détail »\*, « industrie »\* et « entrepôt »\*, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- l'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante ;
- l'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) à vocation « artisanat et commerce de détail »\*, « industrie »\* et « entrepôt »\* ne dépasse pas 2000 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière ;
- la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet ;



- un raccordement architectural satisfaisant devra être trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée.

### **Dans le secteur Ab**

Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole du secteur que :

- Les **constructions\* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* à condition :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
  - qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

## **A – 2.2 Types d'activités**

Sont admis **dans l'ensemble du secteur A, y compris en secteur Ah et Ab**, les types d'activités suivants :

- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sont également admis **dans le secteur A y compris au sein du secteur Ae et à l'exclusion des secteurs Ab et Ah**, les types d'activités suivants :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière\* ou pour les équipements d'intérêts collectifs, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE.
- les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, quel que soit leur régime.





- Les bâtiments agricoles relevant du règlement sanitaire départementale.
- les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.

Sont également admis **dans le secteur Ae, les types d'activités suivants :**

- les installations nouvelles classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement aux conditions cumulatives suivantes :
  - o que leur importance (volume, emprise, ...) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels
- Les extensions\* des installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises quel que soit leur régime d'autorisation à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **A - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **A – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

##### **Dans la zone A à l'exclusion du secteur Ah**

L'emprise au sol des annexes\* (extensions comprises) des bâtiments existants\* à destination d'habitation\* est limitée à 30m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes dont l'emprise au sol est limitée à 50m<sup>2</sup>).

L'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments\* (extension\* de l'habitation\* existante\* + extension/création d'annexe(s)\* liées à l'habitation\* existante\*) ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des abris pour animaux\* ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par abri.

##### **Dans le secteur Ah**

Dans les secteurs Ah, l'emprise au sol\* de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 80% de la superficie de l'unité foncière considérée.



### **Dans le secteur Ae**

Dans le secteur Ae, l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments (bâtiments existants + nouveaux bâtiments) à vocation « artisanat et commerce de détail »\*, « industrie »\* et « entrepôt »\* ne pourra pas dépasser 300 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

#### **3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

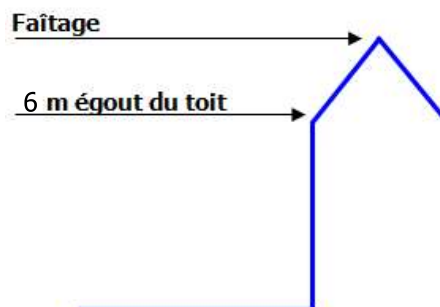
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale\* des constructions\* (hors annexes d'habitation) ne peut excéder : 6 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*. La hauteur maximale\* des **annexes\*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*.

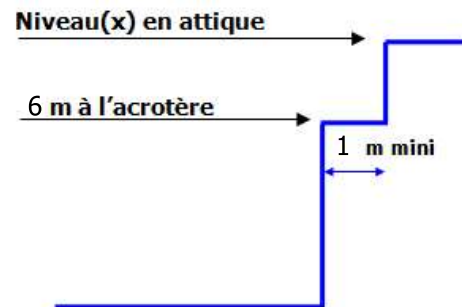
La hauteur maximale\* des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics n'est pas règlementée.

#### **Cas des constructions\* hors annexes\* à l'habitation**

##### **Cas d'une toiture à deux pentes**



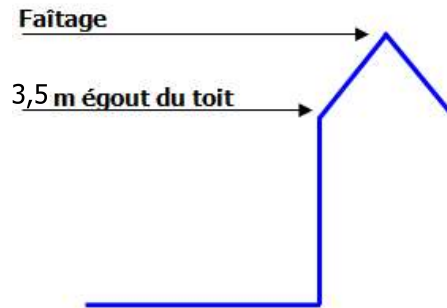
##### **Cas de création d'une terrasse en toiture**



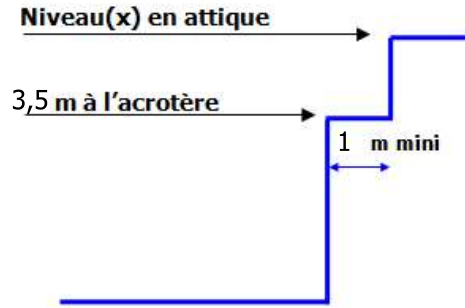


### **Cas des annexes\* à l'habitation**

#### **Cas d'une toiture à deux pentes**



#### **Cas de création d'une terrasse en toiture**



### **Dispositions particulières**

Des dépassements de plafonds de hauteur\* seront possibles en présence d'un bâtiment existant\* avec une hauteur\* plus élevée que la hauteur maximale\* autorisée, l'extension\* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse\* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans excéder la hauteur\*.

## **A – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

**Dans la zone A, excepté le secteur Ah,** le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments\* nouveaux doivent s'implanter à **au moins 5 mètres en recul\* de l'alignement\***.

Si un ensemble de bâtiments\* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, le nouveau bâtiment\* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants\* ou en recul\* de ceux-ci.

De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions\* devront respecter une marge de recul\* de :

- Le long de la **RD 923 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;**
- Le long des **autres départementales : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.**

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 5, point c.) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

**Dans le secteur Ah,** le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments\* nouveaux doivent **s'implanter à l'alignement ou au moins 1 mètre en recul\* de l'alignement\***.

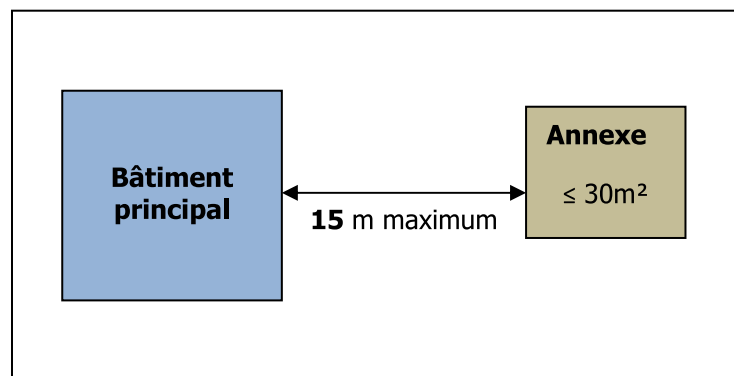
### 3.2.2. **Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

### 3.2.3. **Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.



*Illustration à titre d'information de la règle de distance entre le bâtiment principal et ses annexes*

**Dans le secteur A**, les nouveaux bâtiments\* d'habitation\* nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction\*) qui ne peuvent être localisés en continuité d'un groupe bâti existant doivent s'implanter à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments de l'exploitation.

### 3.2.4. **Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- **Dans le secteur A à l'exclusion des autres secteurs indicés**, pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* lorsqu'un motif d'ordre technique empêche le respect des règles définies au 3.2.1 et au 3.2.2 et à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- **Dans le cas d'un bâtiment existant\*** ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci.



## **A - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **A – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

#### **4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les capteurs solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés, sans forcément être intégrés dans le plan de toiture ou de mur, mais sous réserve d'une disposition harmonieuse dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

La construction future au sein du secteur Ae sur site de la Cocaudière devra faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans sa composition architecturale d'ensemble visible depuis la RD28.

#### **4.1.2. Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre...)

#### **4.1.3. Toitures**

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes\*, aux couvertures de piscine et aux vérandas.

Pour les toitures à pente, à l'exception des bâtiments agricoles les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.  
Les châssis de toits doivent être encastrés.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable ou de nature bioclimatique. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.



#### **4.1.4. Clôtures**

Les clôtures liées à l'activité agricole ou forestières ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessous.

Les clôtures éventuelles doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale.

**Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent** pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 5, point c.).

**Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :**

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

**Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives\* :**

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. En limites séparatives\* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

#### **4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphes 1 et 2)

#### **A – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **A - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**



### **A – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

### **A – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Pour toute la zone A et notamment le secteur Ae, des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle-pour les dépôts, aires de stockage).

La construction future au sein du secteur Ae sur site de la Cocaudière devra faire l'objet d'une attention particulière. La covisibilité du terrain d'assiette de l'opération avec la RD28 devra être traitée de manière à atténuer l'impact visuel de la future construction depuis cette dernière.

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 1).

### **A – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements\* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexe 3 du règlement : Synthèse des dispositions du SDAP pour la gestion des eaux pluviales)

Ces aménagements\* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière\* du projet ou sur une autre unité foncière\* située à proximité.



Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## **A - ARTICLE 6 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement. Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement seront identiques à celles définies pour les zones U et AU (cf. Chapitre 4, paragraphe. 1).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **A - ARTICLE 7 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **A – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **7.1.1. Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* publique ou privée\*, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### **7.1.2. Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 923.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

### **7.1.3. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies\* et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **A – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe au présent règlement.

## **A - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **A – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière »\*.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.



Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment\* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

**Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable**, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

**8.1.2. Energie**

Non réglementé.

**8.1.3. Electricité**

Non réglementé.

**8.1.4. Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, tout bâtiment\* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments\* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

**A – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements\* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

**A – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## **TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

La zone naturelle et forestière est dite « Zone N ».

Elle correspond aux secteurs, 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



## CARACTERE DU SECTEUR N

Elle se caractérise par la présence :

- de terrains exploités ou non par l'agriculture,
- de quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend les trois secteurs indicés suivants :

- « Nf » : secteur Nf correspondant à des espaces forestiers dotés de plans de gestion permettant une gestion durable au sens du Code Forestier.
- « NI » : secteur destiné aux constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique, administrative, sanitaire, éducative ou pédagogique, médico-sociale.
- « Nn » : secteur couvrant des espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux.
- « Ns » : secteur Ns destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif isolés (station d'épuration, équipement de traitement...).

La zone N sans l'utilisation d'indice correspond aux parties de territoire affectées strictement aux activités agricoles ou forestières et aux constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



## REGLES APPLICABLES AU SECTEUR N

### SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

#### **N - ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

##### **N – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

Dans l'ensemble du secteur N, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.1 ci-dessous.

##### **N – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**

Dans l'ensemble du secteur N, sont interdits les types d'activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2 ci-dessous.

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de :

- ceux directement liés ou nécessaires à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement,
- ceux directement liés ou nécessaires à des équipements d'infrastructure ou de réseaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement,
- ou ceux directement liés ou nécessaires à des travaux d'amélioration des continuités écologiques.

#### **N - ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations autorisées ne doivent ni porter atteinte à l'environnement, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels, zones humides et paysages. Elles doivent respecter les conditions de distances règlementaires.

##### **N – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**

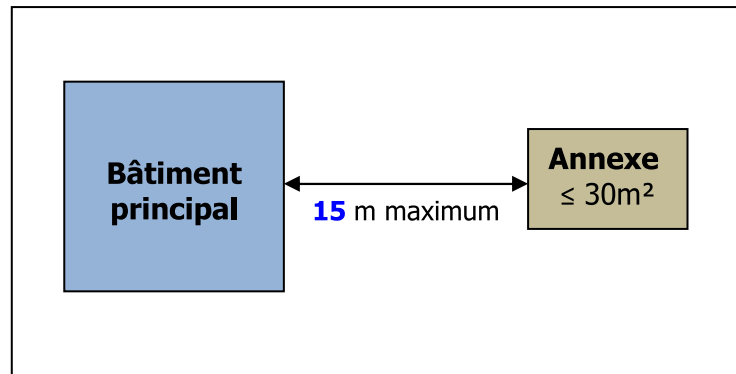
##### **Dans la zone N et les secteurs indicés à l'exception du secteur Nn**

Sont admis dans **l'ensemble des secteurs N à l'exception du secteur Nn** :

- Les **constructions\* et installations** nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics »\* à condition :
  - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion



- et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, etc.) ;
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- La construction d'un ou deux **abris pour animaux\*** (non liés au siège d'une exploitation agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
    - la ou les constructions sont dédiées à l'abri des animaux\* et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site ;
    - au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur ;
    - l'abri doit être réalisé en construction légère sans fondation ;
    - l'emprise au sol de chaque construction ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> et le nombre d'abris est limité au strict besoin des animaux sur site.
  - Les **extensions des constructions existantes** ayant la destination d'**habitation**, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
    - l'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments\* (extension\* de l'habitation\* existante\* et/ou extension/création d'annexe(s)\* liées à l'habitation\* existante\*) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du PLU ;
    - l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière n'excède pas 180 m<sup>2</sup> ;
    - l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
    - l'intégration à l'environnement est respectée ;
    - une harmonisation architecturale satisfaisante devra être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée ;
    - la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
  - Les **annexes des constructions à destination d'habitation\*** sous réserve que les conditions suivantes soient respectées :
    - la distance entre le bâtiment principal et l'annexe n'excède pas 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol) sauf en cas d'extensions d'annexes existantes ;
    - l'intégration à l'environnement est respectée ;
    - l'emprise au sol\* n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, extensions\* comprises (hormis pour les piscines non couvertes qui ne doivent pas excéder 50m<sup>2</sup>) ;
    - la hauteur ne dépasse pas 3.50 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



*Illustration à titre d'information de la règle de distance entre le bâtiment principal et ses annexes*

- Le **changement de destination** des constructions existantes identifiées au titre du L. 151-11-2°, si l'ensemble des conditions est réuni :
  - l'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
  - la destination nouvelle doit être l'habitation\* ou l'hébergement touristique\* de loisirs et leurs annexes\* ;
  - la desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
  - si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

#### **Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés (dont le secteur Nn) :**

Sont admis **dans l'ensemble des secteurs N**, la réhabilitation\* des bâtiments\* anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur dans les cas précisés dans le chapitre 3 « Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme réglementées aux articles 1 et 2 » des dispositions générales applicables à toutes les zones.

La réhabilitation\* des bâtiments\* existants\* régulièrement édifiés n'est pas réglementée au titre des articles 1 et 2 du présent règlement écrit.

#### **Dans les secteurs N et Nf**

Sont également admises dans **les secteurs N et Nf, les nouvelles constructions et installations** ayant les destinations ou sous-destinations suivantes :

- Exploitation forestière à condition
  - qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation forestière,
  - ou qu'il s'agisse de constructions de faible emprise ou d'installations techniques directement liées à la gestion des réserves d'eau (telle que station et équipement de pompage,...) ou à l'utilisation traditionnelle des ressources du milieu naturel (travaux hydraulique, élevage extensif, cultures, ...) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.



### **Dans le secteur NI**

Sont également admises dans le secteur NI, les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations ou destinations suivantes :

- « **Equipements d'intérêt collectif et services publics\*** » à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant une **vocation de loisirs, sportive, culturelle ou touristique**, y compris les activités qui y sont liées.
- **Les extensions des constructions existantes** ayant la destination **d'habitation\***, sous réserve que les conditions définies précédemment (paragraphe « Dans la zone N et les secteurs indicés à l'exception du secteur Nn ») soient respectées et qu'elles soient implantées à plus de 5 mètres de la rive du ruisseau.
- **Les annexes des constructions à destination d'habitation\*** sous réserve que les conditions définies précédemment soient respectées (paragraphe « Dans la zone N et les secteurs indicés à l'exception du secteur Nn ») et qu'elles soient implantées à plus de 5 mètres de la rive du ruisseau.

### **Dans le secteur Ns**

Sont également admises dans **le secteur Ns**, les nouvelles constructions et installations ayant les sous-destinations\* ou destinations\* suivantes :

- « Equipements publics ou d'intérêt collectif » \* s'il s'agit des constructions\* ou d'installations isolées de type : station d'épuration...

## **N – 2.2 Types d'activités**

### **Dans la zone N, y compris dans l'ensemble des secteurs indicés (dont le secteur Nn) :**

Sont admis dans **l'ensemble des secteurs N**, les types d'activités suivants :

- les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
  - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.





### **Dans la secteur N et le secteur Nf**

Sont également admis dans **les secteurs N et Nf**, les types d'activités suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation forestière\* ou pour les équipements d'intérêt collectif\*, et implantées à plus de 100 mètres de toute limite de zone urbaine ou à urbaniser ou selon les distances de recul imposées par la réglementation ICPE,
- Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit leur régime.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N - ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

#### **Dans la zone N à l'exclusion des secteurs indicés**

L'emprise au sol des annexes\* (extensions comprises) des bâtiments existants\* à destination d'habitation\* est limitée à 30m<sup>2</sup> (à l'exclusion des piscines non couvertes dont l'emprise au sol est limitée à 50m<sup>2</sup>).

L'emprise au sol\* cumulée des nouveaux bâtiments\* (extension\* de l'habitation\* existante\* + extension/création d'annexe(s)\* liées à l'habitation\* existante\*) ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* par rapport à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des abris pour animaux\* ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par abri.

#### **Dans le secteur NI**

Dans le secteur NI, l'emprise au sol\* cumulée de l'ensemble des bâtiments\* sur l'unité foncière\* (bâtiments existants et nouveaux) ne devra pas dépasser 180 m<sup>2</sup>.

#### **Dans le secteur Ns**

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol\* cumulée de l'ensemble des bâtiments\* sur l'unité foncière\* (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 250 m<sup>2</sup>.

##### **3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.



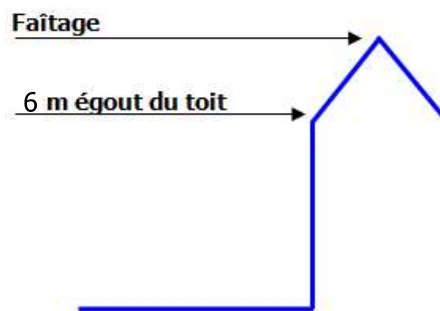
Les hauteurs définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes, silos), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur maximale\* des constructions\* (hors annexes d'habitation) ne peut excéder : 6 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*. La hauteur maximale\* des **annexes\*** d'habitations ne peut excéder 3.50 mètres à l'égout du toit\* ou au sommet de l'acrotère\*.

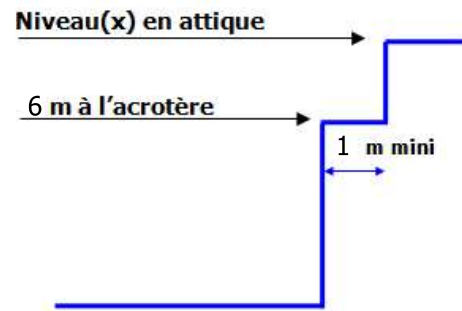
La hauteur maximale\* totale des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ou nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics n'est pas règlementée.

### **Cas des constructions\* hors annexes\* à l'habitation**

#### **Cas d'une toiture à deux pentes**

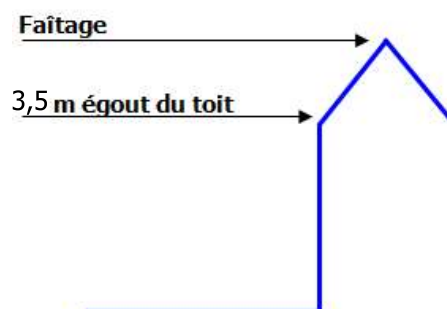


#### **Cas de création d'une terrasse en toiture**

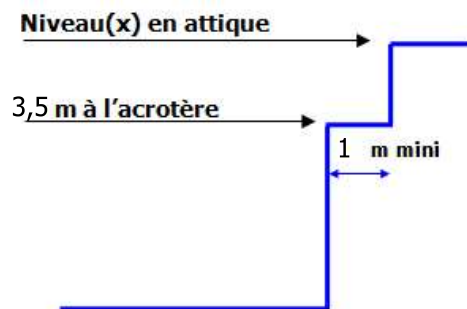


### **Cas des annexes\* à l'habitation**

#### **Cas d'une toiture à deux pentes**



#### **Cas de création d'une terrasse en toiture**



### **Dispositions particulières**

Des dépassements de plafonds de hauteur\* seront possibles en présence d'un bâtiment existant\* avec une hauteur\* plus élevée que la hauteur maximale\* autorisée,



l'extension\* de ce bâtiment ou une nouvelle construction qui s'adosse\* à ce bâtiment peut s'inscrire dans le prolongement de ce bâtiment sans en excéder la hauteur\*.

## **N – 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété**

### **3.2.1. Voies et emprises publiques**

**Dans l'ensemble des secteurs N**, le long des voies\*, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, les bâtiments\* nouveaux doivent s'implanter à **au moins 5 mètres en recul\* de l'alignement\***.

Si un ensemble de bâtiments\* en bon état est déjà édifié à moins de 5 mètres de l'alignement\*, le nouveau bâtiment\* est autorisé à s'aligner sur les bâtiments existants\* ou en recul\* de ceux-ci.

De plus, en dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions\* devront respecter une marge de recul\* de :

- Le long de la RD 923 : 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ;
- Le long des autres départementales : 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Des dispositions figurant aux dispositions générales (Titre II, Chapitre 6) précise les types constructions pour lesquelles des règles d'implantation différentes peuvent être autorisées et sous quelles conditions.

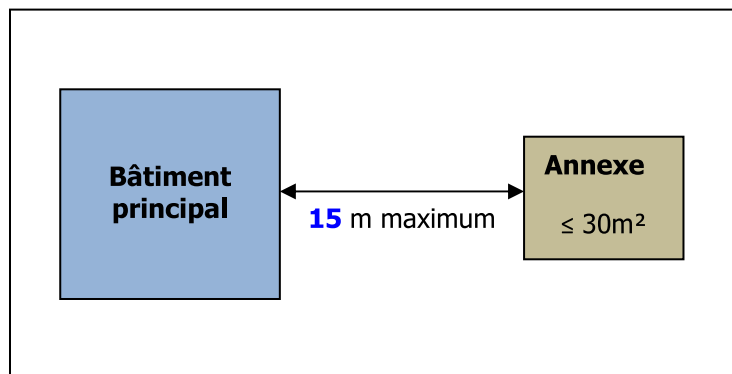
### **3.2.2. Limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes inférieures à 12 m<sup>2</sup> sont autorisées à s'implanter en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

### **3.2.3. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre le bâtiment principal et l'annexe ne doit pas excéder 15 mètres (calculée à partir de l'emprise au sol). Cette règle ne s'applique pas aux extensions d'annexes existantes.



*Illustration à titre d'information de la règle de distance entre le bâtiment principal et ses annexes*



### **3.2.4. Dispositions particulières**

Des implantations différentes que celles mentionnées au **3.2.1 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques)** et au **3.2.2 (implantation par rapport aux limites séparatives)** peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- **Dans le secteur N à l'exclusion des autres secteurs indicés**, pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics\* lorsqu'un motif d'ordre technique empêche le respect des règles définies au 3.2.1 et au 3.2.2 et à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- **Dans le cas d'un bâtiment existant\*** ne respectant pas les marges de recul\* ou de retrait\* fixées aux 3.2.1 et 3.2.2 du présent article, l'extension\* pourra être réalisée dans la continuité de la construction existante\* ou selon un recul\* ou un retrait\* supérieur à celui-ci ;

## **N - ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

#### **4.1.1. Principes généraux**

Les principes architecturaux suivants doivent être respectés : harmonie des volumes, formes et couleurs en accord avec les constructions existantes (matériaux, pente de toits, éléments de toiture).

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions\* nouvelles que toute intervention sur des bâtiments\* et des aménagements\* existants\* (restauration, transformation, extension, ...). Les clôtures, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent également faire l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration, en particulier avec la construction principale.

Les capteurs solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) sont autorisés, sans forcément être intégrés dans le plan de toiture ou de mur, mais sous réserve d'une disposition harmonieuse dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

#### **4.1.2. Façades**

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, *etc.*) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre...)

#### **4.1.3. Toitures**

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes\*, aux couvertures de piscine et aux vérandas.



Pour les toitures à pente, à l'exception des bâtiments agricoles, les matériaux de couverture seront à dominante de couleur ardoise.  
Les châssis de toits doivent être encastrés.

Des formes et matériaux de toitures divers pourront être admis pour des projets de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...) ou par des choix architecturaux qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable ou de nature bioclimatique. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

#### **4.1.4. Clôtures**

Les clôtures liées à l'activité agricole ou forestières ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessous.

Les clôtures éventuelles doivent s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal et tenir compte des plantations existantes (haies et boisements).

Les clôtures constituées de talus existants, de haies végétales d'essences locales diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier.

Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver.

Des murs en pierres ou enduits sont admis en fonction du contexte, notamment aux abords des bâtiments. Les matériaux doivent être en harmonie avec ceux des murs voisins et de la construction principale.

**Des dispositions spécifiques au domaine routier départemental s'appliquent pour le traitement des clôtures en bordure de route départementale ; voir à ce propos les Dispositions Générales (Titre II, Chapitre 6).**

**Clôtures implantée le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile ou en recul de celles-ci :**

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

**Clôtures implantées le long des autres emprises publiques et des limites séparatives\* :**

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres. En limites séparatives\* visibles du domaine public (voies et emprises publiques), un effort particulier de raccordement avec la clôture en façade principale sera recherché.

#### **4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de patrimoine paysager et bâti identifiés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées dans les Dispositions Générales (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphes 1 et 2).



**N – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**N - ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**N – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

**N – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Pour les plantations, il conviendra de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations jointe au présent règlement).

Le recours aux espèces invasives est interdit (cf. Annexe liste des espèces invasives de Loire Atlantique jointe au présent règlement).

Il sera recherché une valorisation des végétaux existants notamment les arbres de haute tige et arbustes.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement.

Des écrans paysagers doivent être réalisés pour préserver les paysages environnants et atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle-pour les dépôts, aires de stockage).

Des dispositions particulières s'appliquent pour les haies identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (cf. Titre II Dispositions générales, chapitre 2, paragraphe 1).

**N – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.
- Soit d'aménagements\* ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales...) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur (Voir annexe du règlement : Synthèse des dispositions du SDAP pour la gestion des eaux pluviales)



Ces aménagements\* doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière\* du projet ou sur une autre unité foncière\* située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

## **N - ARTICLE 6            STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 2 places par logement. Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement seront identiques à celles définies pour les zones U et AU (cf. Chapitre 4, paragraphe. 1).

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **N - ARTICLE 7            CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **N – 7.1            Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

##### **7.1.1.            Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### **7.1.2.            Accès**

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Hors agglomération, toute création d'accès est interdite sur les RD 923.

Partout ailleurs sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur 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.

### **7.1.3. Voies nouvelles**

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir.

En outre, toute voie nouvelle de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **N – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

Les caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets sont présentées en annexe au présent règlement.

## **N - ARTICLE 8 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **N – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### **8.1.1. Eau potable**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toutes les destinations\* de constructions, à l'exception de la destination « exploitation agricole et forestière »\*.

Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation et temps de séjour de l'eau), l'alimentation en eau potable pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante après déclaration ou autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux devront être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.





Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment\* (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés ; une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

**Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable**, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

#### **8.1.2. Energie**

Non réglementé.

#### **8.1.3. Electricité**

Non réglementé.

#### **8.1.4. Assainissement**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement\*, tout bâtiment\* à usage autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, s'il existe au droit des parcelles.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les nouveaux bâtiments\* ne seront autorisés que s'ils peuvent être assainis par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur. La mise en place d'un système d'assainissement est précédé par les études pédologiques requises, par la réalisation de schéma d'assainissement non collectif et s'accompagne de la mise en place de filières adaptées et du contrôle obligatoire des installations (SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif).

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

### **N – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements\* et installations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à l'article 5 (5.3 de la section 2).

### **N – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.