Rapport d'approbation PLU _ 20130906 2
Modification simplifiée 1 _ 20141031 245
Modification 1 _ 20160129 307
Modification simplifiée 2 _ 20170224 358
Modification 2 _ 20180330 485
Modification 3 _ 20190329 505
Modification simplifiée 4 _ 20211026 540
Modification simplifiée 5 _ 20221115 711

# Sommaire

**Chapitre 1 : Diagnostic territorial ..... 5**

**I. Localisation et dynamiques territoriales ..... 6**

**II. Le contexte légal, articulations du PLU avec les autres documents d'urbanisme ..... 8**

A. Le Plan Local d'Urbanisme : généralités 8
B. Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Rouans 8
C. Le Porter à Connaissance 9
D. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement 28

**III. Etat initial de l'environnement ..... 40**

A. Localisation de la commune 40
B. Biodiversité et milieu naturel 41
C. Ressources naturelles et gestion des polluants 92
D. Cadre de Vie 96

**IV. Le contexte territorial ..... 105**

A. Patrimoine paysager et culturel 105
B. Organisation territoriale et urbaine 116
C. Les déplacements 128
D. Les équipements 131

**V. Activité économique ..... 135**

A. Les activités et zones d'activités 135

B. Les commerces et services 135
C. L'activité agricole 139

**Chapitre 2 : Quelles perspectives de développement ? 142**
**I. Analyse sociodémographique 143**
A. Une croissance démographique maintenue depuis 34 ans 143
B. Une population jeune avec un apport constant de jeunes ménages. 144
**II. Analyse du parc de logement 146**
**III. Perspectives de développement 148**
A. Perspective d'évolution de la population et du logement 148
B. Définition des besoins en terrains pour l'habitat au regard de l'objectif démographique fixé 149

**Chapitre 3 : Les choix de développement retenus 150**
**I. Objectifs de l'élaboration du PLU et projet de développement 151**
A. Les motivations de l'élaboration du PLU 151
B. Le choix du projet : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 152
**II. Choix retenus pour délimiter les zones et prescriptions particulières dans le règlement 165**
A. Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées 165
B. Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers 186

**Chapitre 4 : Evaluation environnementale 188**
**I. Incidences sur l'environnement naturel : une inscription de 697 ha supplémentaires en zone naturelle 189**
A. La prise en compte des Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) 189
B. Note d'incidences sur les sites Natura 2000 189
C. Les incidences sur les autres espaces naturels d'intérêt 203

D. Les incidences sur la ressource en eau 205
E. Les incidences sur les déchets 206

**II. Les incidences liées aux risques et nuisances ..... 207**

**III. Les incidences sur le développement des énergies propres ..... 208**

**Chapitre 5 : Commission Départementale sur la Consommation des Espaces Agricoles ..... 210**

**I. Méthodologie d'analyse des secteurs d'enjeux agricoles ..... 211**

**II. Les secteurs analysés au regard de l'occupation agricole ..... 212**

A. Les secteurs de développement de l'habitat 212
B. La zone 2AUe : création zone d'activités (6 ha) 215
C. La zone 1AUL : création pôle équipements (3,8 ha) avec enjeux agricoles et la zone 1AUe : extension de la zone Artisanale (1,5 ha) avec enjeux agricoles 218
D. Les villages Launay , Grandes Rivières et Petites Rivières 222
E. Synthèse des programmes par secteur 223

**Chapitre 6 : Prise en compte du contexte législatif et réglementaire ..... 224**

**I. Le respect des objectifs définis dans la Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle 2 de l'environnement ..... 225**

**II. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme ..... 227**

A. L'article L. 110 227
B. L'article L. 121-1 229
C. L'article L. 123-1 234

**III. Le respect de réglementations particulières ..... 235**

A. La loi sur l'eau 235

B. La loi Paysage 237
C. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier ») 237
D. La loi relative à la lutte contre le bruit 239

**IV. Evaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement et les mesures de prévention et de mise en valeur retenues ..... 240**

A. Un développement urbain raisonné : les effets attendus 240
B. Une mobilité maîtrisée : les effets attendus 241
C. Des territoires agricoles préservés : les effets attendus 242
D. Des continuités écologiques et paysagères soulignées : les effets attendus 242

# Chapitre 1 : Diagnostic territorial

# I. Localisation et dynamiques territoriales

Commune de 3 773 hectares, Rouans est située dans le département de la Loire-Atlantique.

Elle est localisée à environ 30 kilomètres à l'ouest de l'agglomération nantaise. Elle fait partie de la 2ème couronne périurbaine du pôle nantais.

La population de Rouans était de 2 640 habitants en 2009.

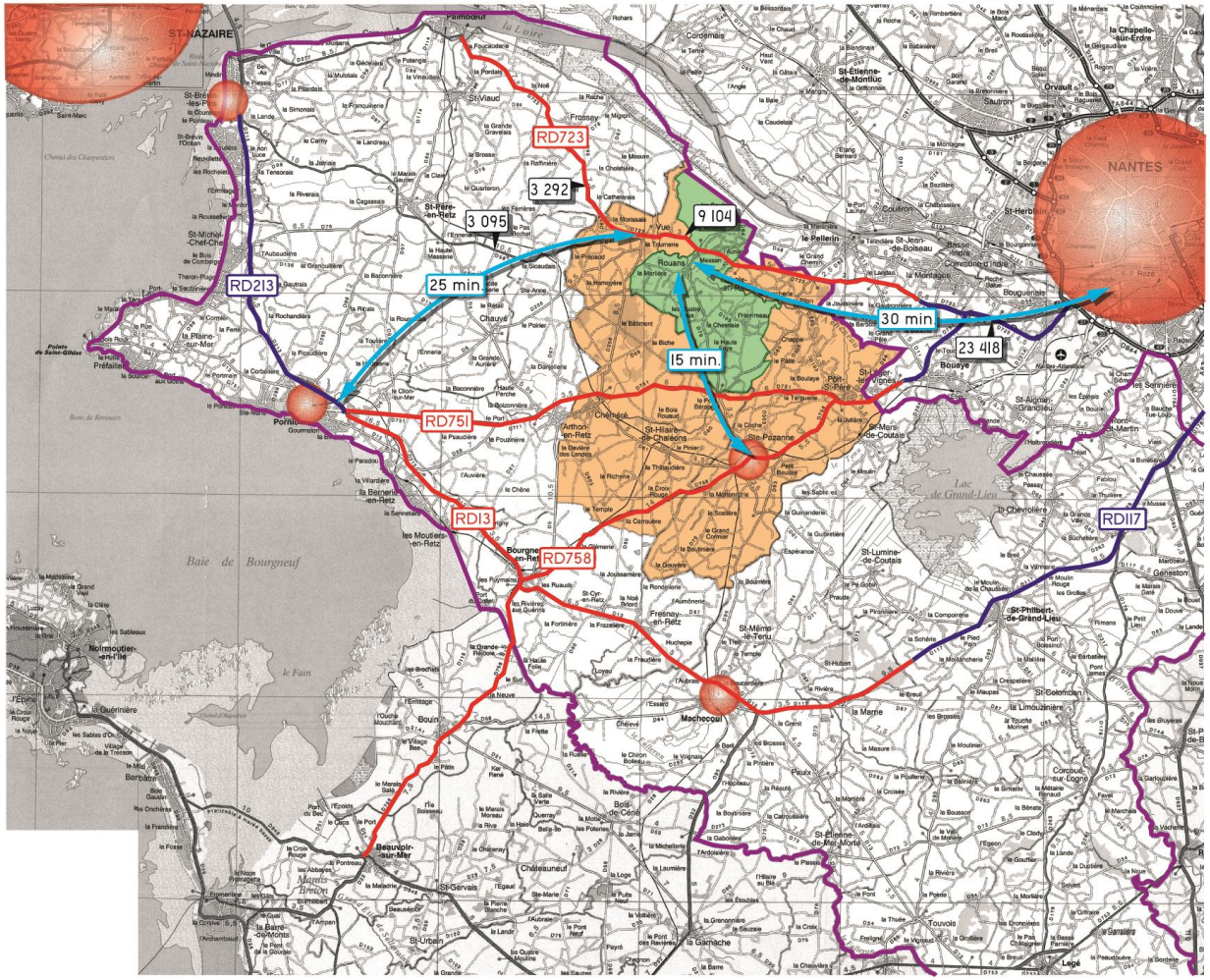
La taille démographique des communes proches de Rouans était en 2009 (population totale):

- Couëron : 18 823 habitants
- Sainte-Pazanne : 5 347 habitants
- Saint-Père-en-Retz : 4 297 habitants
- Vue : 1 444 habitants

Le territoire communal est desservi :

- au Nord par la RD 723, voie départementale de transit, menant à Nantes,
- du Nord au Sud par la RD 58/ RD 79, traversant le bourg et qui mène à l'échangeur de la RD 751, voie départementale de transit reliant Nantes à Pornic.
- au Sud par la RD 80, reliant la RD 723 à la RD 751.

## Localisation :




Localisation

Une commune de 2 640 habitants en 2009 sur un territoire de 3773 hectares.

- Périmètre de la commune
- Périmètre de la Communauté de Communes coeur du Pays de Retz : 7 communes, 16 441 habitants en 2008.
- Périmètre du SCOT du Pays de Retz : 41 communes, 135 000 habitants environ.

A proximité du pôle de la métropole de Nantes.

- Bi-Pôle Nantes, St-Nazaire
- Pôles d'équilibre : Pornic, St-Brévin, Machecoul, Ste-Pazanne...

Le réseau routier :

- Liaisons structurantes en 2x2 voies
- Liaisons locales structurantes
- 15 min Temps de parcours moyen en minutes
- 5 450 Circulation journalière moyenne annuelle (DDE 44, 2004)

Commune de Rouans

Révision de Plan Local d'Urbanisme

U738 - Source : IGN Loire Atlantique - Juin 2012

0 2,5 5 7,5 10 km

# II. Le contexte légal, articulations du PLU avec les autres documents d'urbanisme

## A. Le Plan Local d'Urbanisme : généralités

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Le PLU est un document d'urbanisme qui comprend « le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune ».

Le PLU fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

Le PLU « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc…) ». (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme). Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

## B. Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Rouans

La commune dispose d'un POS élaboré en 2001 et révisé pour la dernière fois en décembre 2009. Par délibération du Conseil Municipal, en date du 27 février 2009, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La procédure de révision est définie par les articles L123-6 à 13 et R 123-15 à 25. Cette révision devra être compatible avec les documents supra communaux : le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Retz arrêté le 24 octobre 2012, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) approuvé le 22 juin 2009 et la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de La Loire approuvée le 19 juillet 2006.

# C. Le Porter à Connaissance

## 1. Les articles L. 110, L111, L. 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme

**L'article L110 :**

**«** *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

**L'article L111-1 :**

*« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.*

*Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.*

*Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents. »*

**L'article L121-1 :**

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

**L'article L123-1 :**

*« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux* articles L. 110 *et* L. 121-1. *Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.*

*Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.*

*Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.*

*Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.*

*Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.*

*En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des*

*sols qui, à la date de publication de la* loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 *précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.*
*Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (1).*
*En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de* l'article L. 2112-2 *du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte. »*

## 2. Prise en compte des prescriptions nationales et leur application locale

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- La loi du 22 décembre 1982 d'orientation sur les transports intérieur (LOTI)
- La loi Besson du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- La loi du 13 juillet 1991, dite d'orientation sur la ville (LOV),
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- La loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- La loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- La loi du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages,
- La loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et la réparation des dommages,
- La loi du 4 février 1995 sur l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire,

- La loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- La loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- La loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 4 février 1995)
- La loi du 5 juillet 2000 relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,
- La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,
- La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale,
- La loi du 23 février 2005 relatives au développement des territoires ruraux,
- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL),
- La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- La loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable (DALO),
- La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés,
- La loi du 25 mars 2009 sur la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE).
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement,
- La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
- La Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture

- **Par ailleurs, le P.L.U. devra être compatible avec :**

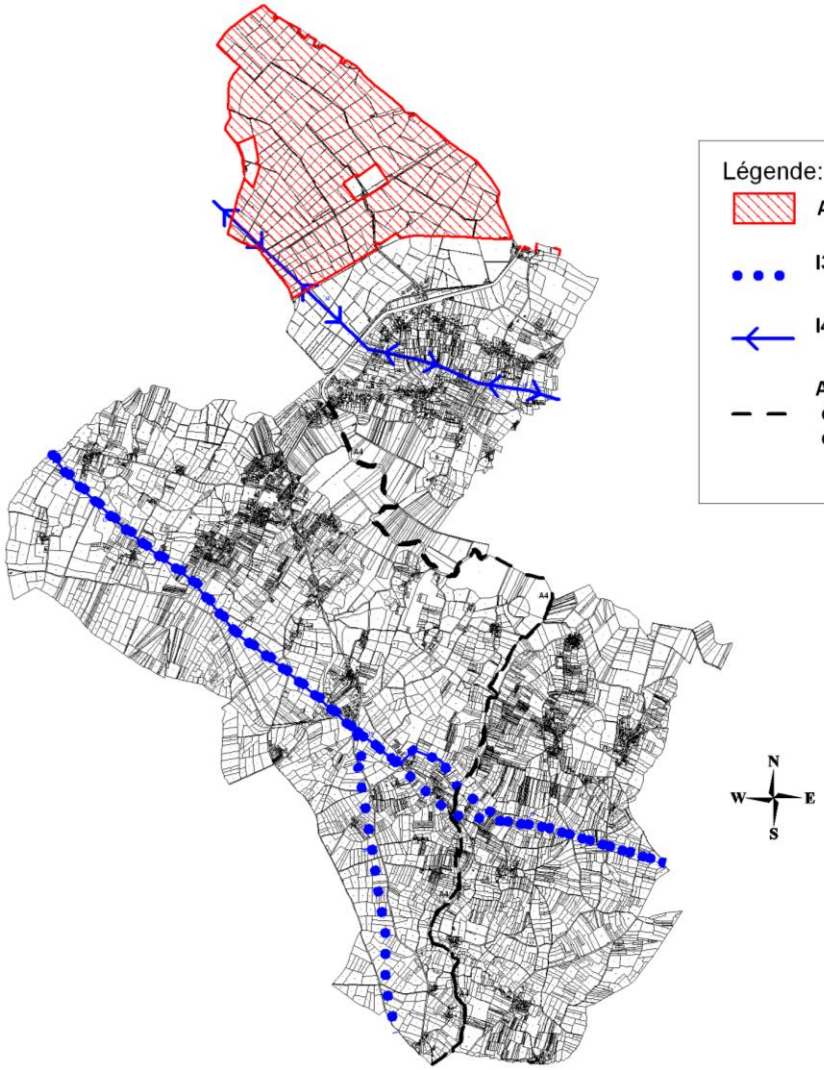
- **La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, approuvée le 19 juillet 2006.**
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, en cours de réalisation.**
- **Le Plan Départemental de l'Habitat 2009-2012, approuvé le 22 juin 2009.**

## 3. Prise en compte des servitudes

Les fiches des servitudes ainsi que le plan sont annexés au dossier de PLU.
La liste des servitudes applicables au territoire communal est la suivante :

- **Servitude AC 2 du site classé de l'Estuaire de la Loire**
- **Servitudes A4 relatives au passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux**
- **Servitudes I3 relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution du gaz :** il s'agit des canalisations du :
  - Pont Saint-Martin – Paimboeuf (Ø200)
  - Rouans – Saint Reverend (Ø200)
  - Rouans – Vue (Ø450)
  - Pont Saint-Martin Rouans (Ø450)
- **Servitudes I4 : relatives à l'établissement des canalisations électriques** : il s'agit de la ligne de 63 000 Volts de Cheviré – Paimboeuf

**Servitudes applicables sur le territoire** :



# 4. Le patrimoine et l'environnement

- **Les sites archéologiques**

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) s'applique à l'ensemble du territoire communal :
« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers…..) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles) »

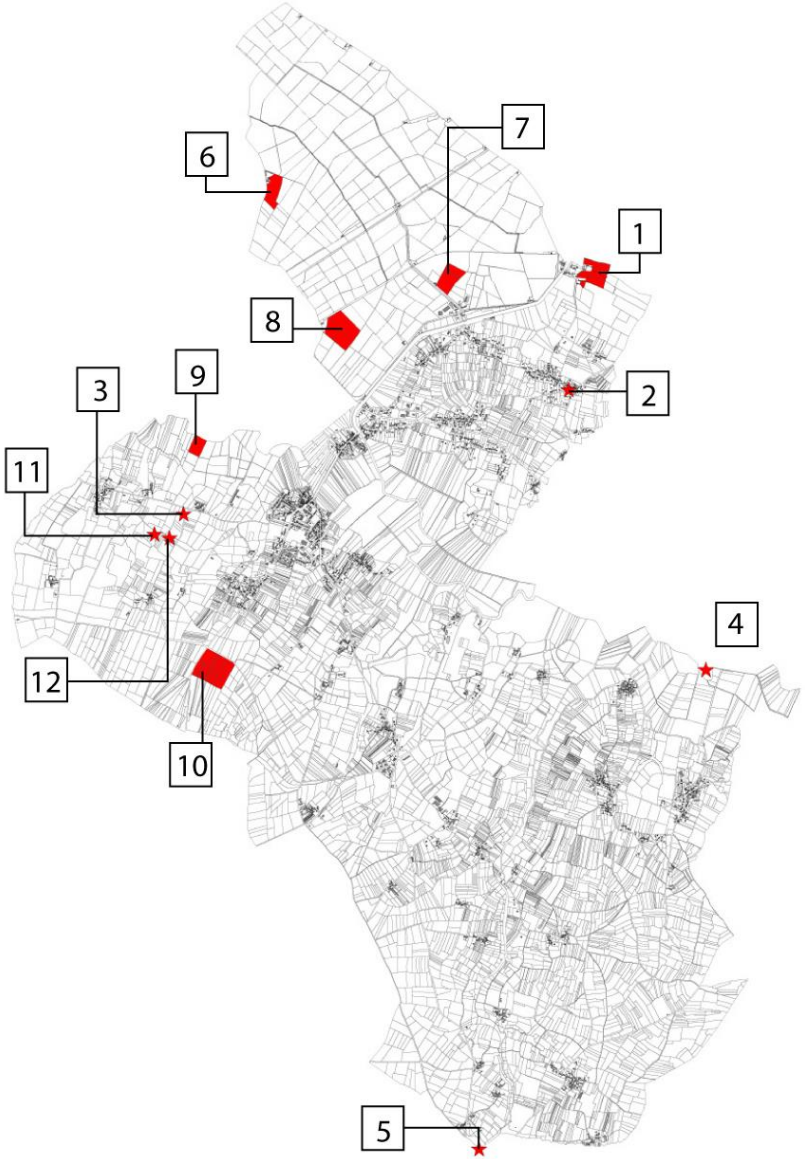
En application de l'article 322-2 du Code Pénal, la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique à l'ensemble du territoire communal :
« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 »

**La commune de Rouans est concernée par 12 entités archéologiques numérotées de 44 145 0001 à 44 145 0012 qui sont actuellement recensées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Toutefois aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour par le préfet de région.**

- *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »* (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).
Dans les sites archéologiques et zones arrêtées, le Préfet de Région (service régionale de l'archéologie) doit être saisi systématiquement au titre de l'article 1 (alinéa 2 à 6) du décret n°2004-490, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L.621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

- **Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme** : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

- **Les articles du livre V, titre 2, chapitre 4 et notamment les L. 522-1 à 6 du Code du patrimoine** définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.




Zonage archéologique de la commune de Rouans
*Source : Service Régional de l'Archéologie, DRAC des Pays de La Loire*

1 - Monastère
2 - Menhir
3 - Chapelle
4 - Motte castrale
5 - Pont
6 - Enclos
7 - Enclos
8 - Enclos
9 - Enclos, parcellaire
10 - Enclos
11 - Occupation
12 - Occupation

- **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Ce sont des zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées.

**Sur la commune, on recense deux ZNIEFF :**

- **ZNIEFF de type 1 n° 00001060 ou 520006621 Marais de l'Acheneau,**
- **ZNIEFF de type 2 n° 10010000 ou 520616267 Vallée de la Loire à l'aval de Nantes.**

- **Les sites Natura 2000**

Ce sont des sites naturels ou semi-naturels ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.

**Sur la commune, on recense deux sites Natura 2000 :**

- **Zone de protection spéciale (ZPS) n°FR5210103 Estuaire de la Loire arrêté du 27 octobre 2004**
- **Site d'Importance Communautaire (SIC) n° FR5200621 Estuaire de la Loire**

- **Les zones humides d'importance nationale**

Ce sont les zones humides ayant une importance en termes d'écologie, de botanique, de zoologie, de la limnologie et de l'hydrologie.

**Sur la commune, on recense une zone humide d'importance nationale : N° FR511003 Estuaire de la Loire.**

- **Les sites classés**

Ce sont les sites naturels dont l'intérêt paysager, artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque exceptionnel justifie un suivi qualitatif sous la forme d'une autorisation préalable pour les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé.

**La commune est concernée par un site classé, il s'agit de l'Estuaire de La Loire.**

**Le PLU devra tenir compte de la présence de ces sites correspondant à des ensembles naturels remarquables qui seront préservés en toute logique, en zone Naturelle.**

- **Le patrimoine paysager**

La Loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a prévu un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du paysage. Son article 3, qui a modifié ou complété les dispositions du Code de l'Urbanisme précise notamment que le PLU :

- doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.
- doit en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- le champ d'application des espaces boisés classés est étendu aux arbres isolés, aux haies ou réseaux de haies, aux plantations d'alignement.

Le PLU doit veiller à la protection des bois et forêts, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les haies présentant un intérêt paysager mais aussi environnemental (écologique mais aussi de lutte contre le ruissellement et l'érosion) pourront être identifiées en tant qu'éléments à préserver, au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.

## 5. Protection de la ressource en Eau

Suivant les articles L.212-1 et L.212-3 du code de l'Environnement, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009.
De plus, la commune est concernée par le SAGE de l'Estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009. Dans le cadre de la protection des abords des cours d'eau et des zones humides, un inventaire exhaustif a été réalisé. **L'identification des sites et des zones humides, leur protection, a conduit à définir une trame dans le zonage du PLU et une réglementation afin de préserver les écosystèmes aquatiques.**

Le Conseil Général cible son intervention dans le domaine de l'eau suivant trois objectifs prioritaires au regard de la préoccupation environnementale :

- la préservation ou la reconquête de la qualité de l'eau,
- la protection et la valorisation des milieux aquatiques (rivières, plans d'eau et zones humides),
- La sécurisation de l'alimentation en eau potable

La loi sur l'eau a trois types d'incidences particulières dans le PLU :

- **dans le domaine de l'assainissement eaux usées :**

L'article 35.III codifié au L 372.3 du Code des Communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- *les zones d'assainissement collectif,*
- *les zones d'assainissement individuel,*
- *les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement,*
- *les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.*

**Sur Rouans, le zonage d'assainissement eaux usées est en cours de mise à jour afin d'intégrer les secteurs urbanisés et ceux dont le développement est envisagé.**

- **dans le domaine de l'assainissement eaux pluviales :**

La commune de Rouans ne possède pas schéma de gestion des eaux pluviales.

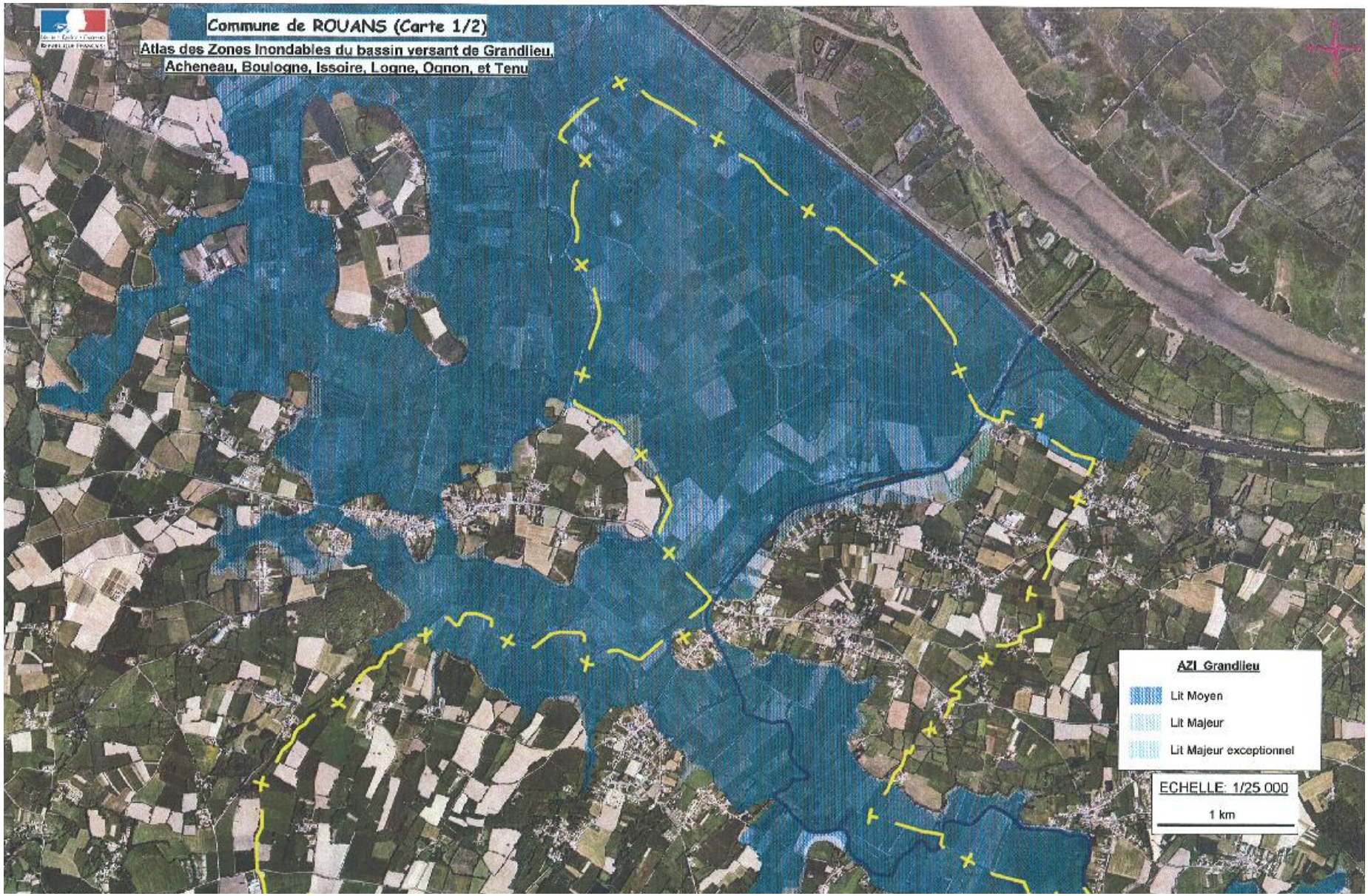
# 6. Les risques naturels et technologiques

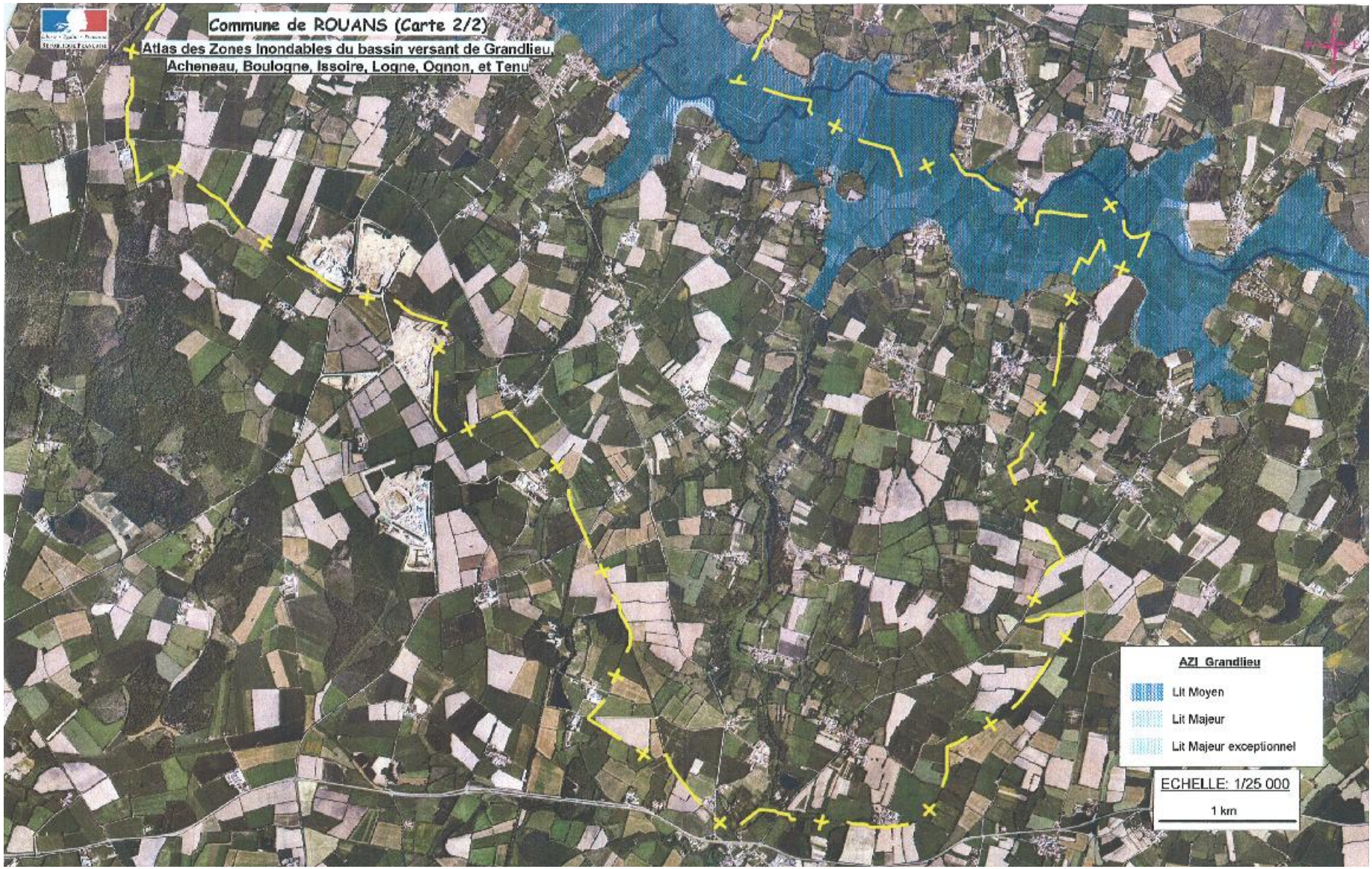
La prévention des risques, qu'ils soient naturels ou technologiques, passe notamment par une prise en compte de leurs conséquences éventuelles dans les documents d'urbanisme (article L121-1 du Code de l'Urbanisme). Ils sont identifiés dans le présent rapport de présentation.

- **Les risques naturels**

***- Risque inondation***

La commune de Rouans fait partie de l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de Grandlieu, notifié le 23 janvier 2009.
Les cartes suivantes présentent l'Atlas des Zones Inondables du Bassin versant de Grandlieu appartenant à la commune de Rouans. L'un des enjeux du PLU est la préservation de ces secteurs en espaces naturels.


Commune de ROUANS (Carte 1/2)
Atlas des Zones Inondables du bassin versant de Grandlieu,
Acheneau, Boulogne, Issoire, Logne, Ognon, et Tenu
AZI Grandlieu
Lit Moyen
Lit Majeur
Lit Majeur exceptionnel
ECHELLE: 1/25 000
1 km


Commune de ROUANS (Carte 2/2)
Atlas des Zones Inondables du bassin versant de Grandlieu,
Acheneau, Boulogne, Issoire, Logne, Ognon, et Tenu
AZI Grandlieu
Lit Moyen
Lit Majeur
Lit Majeur exceptionnel
ECHELLE: 1/25 000
1 km

***- Arrêtés de catastrophes naturelles***

Depuis 1988, la commune a fait l'objet de cinq arrêtés de catastrophe naturelle pour : inondations et coulées de boue ; inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ; Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

- 07/04/1988 - 21/02/1995 et 10/11/2009 : Inondations et coulées de boue
- 29/12/1999 : Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain,
- 26/06/2008 : Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

***- Risque sismique***

Rouans est classée en zone de sismicité d'aléa modérée de niveau 3 dans la carte d'aléa sismique de France par décret n°2010-1255 et le décret n°2010-1254 publié le 22 octobre 2010 et modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011. La nouvelle réglementation sur la construction parasismique entrée en vigueur en 2010, avec un renforcement des niveaux de protection. Des règles de construction pour les bâtiments sont obligatoires.

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, fixe le périmètre d'application de la réglementation parasismique applicable aux bâtiments.

Le décret n°2010-1254 du 1 mai 2011 relatif à la prévention du risque sismique, permet la classification des ouvrages et des bâtiments et de nommer et hiérarchiser les zones de sismicité du territoire.

***- Risque de mouvements de terrain***

La commune est également concernée par le risque mouvements de terrain, également à l'origine d'un arrêté de catastrophe naturelle en décembre 1999 puis en 2008.

- **Les risques technologiques**

***- Le risque industriel***

La commune n'est pas concernée par un risque industriel.

***- Les bâtiments d'exploitation agricole***

L'article L111-3 du code rural soumet à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations de tiers. La même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricoles. Un inventaire des bâtiments d'élevage a été réalisé. La carte des périmètres sanitaires de 100 mètres de ces bâtiments d'élevage est annexée au PLU.

# 7. Les infrastructures de transports terrestres

- **Le Bruit**

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, les annexes du Plan Local d'Urbanisme doivent indiquer les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique s'y appliquant.
La commune de Rouans est concernée par l'arrêté préfectoral du 11/10/1999 au classement sonore d'infrastructures terrestres. Le tableau ci-dessous indique la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

| Nom de l'infrastructure | Délimitation du tronçon | Catégorie | Largeur du secteur affecté par le bruit | Type de tissu |
|---|---|---|---|---|
| RD 723 | LC Est Vue – LC Ouest Le Bois de Bougon | 3 | 100 m | Tissu ouvert |

- **Protection des paysages et notamment des entrées de ville**

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ''dite Loi Barnier'' vise à réguler le développement urbain le long des autoroutes, voies express, routes classées à grande circulation.
La commune de Rouans est traversée par la RD723, route départementale classée en Route principale de catégorie 3, la RD79 qui appartient au Réseau de Desserte Locale 1 (RDL1) et la RD58, RD66, RD79, RD103, RD279 et RD80 qui appartiennent au Réseau de Desserte Local 2 (RDL2).
De ce fait, la commune de Rouans est concernée par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

- **Schéma Routier de Loire-Atlantique**

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations préservation des routes existantes en évitant le développement de l'urbanisation en linéaire, favoriser l'urbanisation des centres-bourgs afin de maîtriser la croissance des besoins en déplacement et limiter les nuisances sonores subies par les riverains de la route), le Conseil Général de Loire-Atlantique a souhaité réviser son Schéma Routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation. Celui-ci a été adopté le 25 juin 2012 et répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire, telles que :

- assurer la desserte des grands équipements,
- assurer un développement équilibré du territoire avec la desserte des zones économiques et le désenclavement du nord du département,
- favoriser l'irrigation du territoire avec la continuité de la Route des Estuaires et la réalisation d'axes Est-Ouest,

- maîtriser l'étalement urbain,
- s'inscrire dans une offre de transports diversifiée avec le souci de préserver les espaces naturels, le cadre de vie et de garantir un développement durable,
- inscrire le développement du réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale en prenant en compte le transfert des routes nationales d'intérêt local.

De ce fait, une distance minimum, pour l'implantation des constructions nouvelles en bordure des routes départementales empruntant le territoire communal, est imposée. Cette marge de recul varie selon les catégories des routes (RP2, RDL) et est définie par rapport à l'axe de la voie.

Ainsi, sur la commune de Rouans :

| Routes départementales concernées | Dispositions d'urbanisme applicables (marges de recul et restrictions d'accès |
|---|---|
| RD 751<br>Future « Déviation d'agglomération » de Vue et Rouans » | Toute création d'accès est interdite hors agglomération<br>Hors agglomération, les constructions doivent respecter les reculs suivants :<br>- 100 mètres (habitat) par rapport à l'axe de la voie ou de l'emplacement réservé (tant que le projet routier n'est pas réalisé)<br>50 mètres (activités) par rapport à l'axe de la voie ou de l'emplacement réservé tant que le projet routier n'est pas réalisé |
| RD 79 (à l'exception de la section comprise entre le bourg de Rouans et « Les quatre Chemins », qui sera déviée par le projet d'aménagement de la RD 79 dit « Route des carrières »)<br>Projet routier de la route des carrières » (future RD 79)<br>RD 723 *(tant que le projet de déviation de Vue n'est pas réalisé il convient au regard du trafic quotidien, de préserver la RD 723 et de maintenir son niveau de service)* | Toute création d'accès est interdite hors agglomération.<br><br>Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie ou l'axe de l'emplacement réservé pour la future « Route des carrières » (RD 79) |
| RD 58, 66, 79 (pour la section comprise entre le bourg de Rouans et « Les Quatre Chemins »),80, 103, 279, 723 *(une fois le projet de déviation de Vue réalisé et mis en service)* | Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.<br><br>Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie |

- **Les accès**

Les accès privés directs hors agglomération sur la RD 58, 66, 79, 103 et 279 sont autorisés sous réserve de conditions satisfaisantes de sécurité mais doivent être limité afin de maintenir un bon niveau de service sur ces réseaux routier. En revanche, les accès privés directs hors agglomération sont interdit sur la RD 723.

- **Emplacements réservés**

Au bénéfice du Conseil Général, plusieurs emplacements réservés ont été identifiés sur le plan de zonage. Il s'agit de :

- la déviation de Vue sur la RD723
- l'aménagement de la RD 79
- l'échangeur du pont – béranger

- **Projet routier**

Une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) a été mise en place le 5 septembre 2006 dans le cadre du projet de déviation de Vue. Cette déviation comportera, dans un premier temps, une seule chaussée bidirectionnelle. La commune de Rouans est également concernée par le projet d'aménagement de la « route des carrières » RD 79 en application de la D.U.P du 26 octobre 2001 et cette opération devra faire l'objet d'une enquête parcellaire.

## 8. L'habitat

Dans le prolongement des orientations de la loi sur la ville du 13 juillet 1991, la loi SRU rappelle le principe de mixité sociale dans l'habitat qui doit présider à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Elle fait obligation au PLU de déterminer les conditions permettant *''d'assurer la mixité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités ainsi que d'équipements publics''.*

La loi ENL Engagement National pour le Logement renforce l'action du gouvernement en faveur du logement et comprend des dispositions qui permettent notamment aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux.

## 9. L'activité agricole : aménagements fonciers et hydrauliques

La protection de l'agriculture périurbaine est une des priorités fortes du département en matière de développement économique.

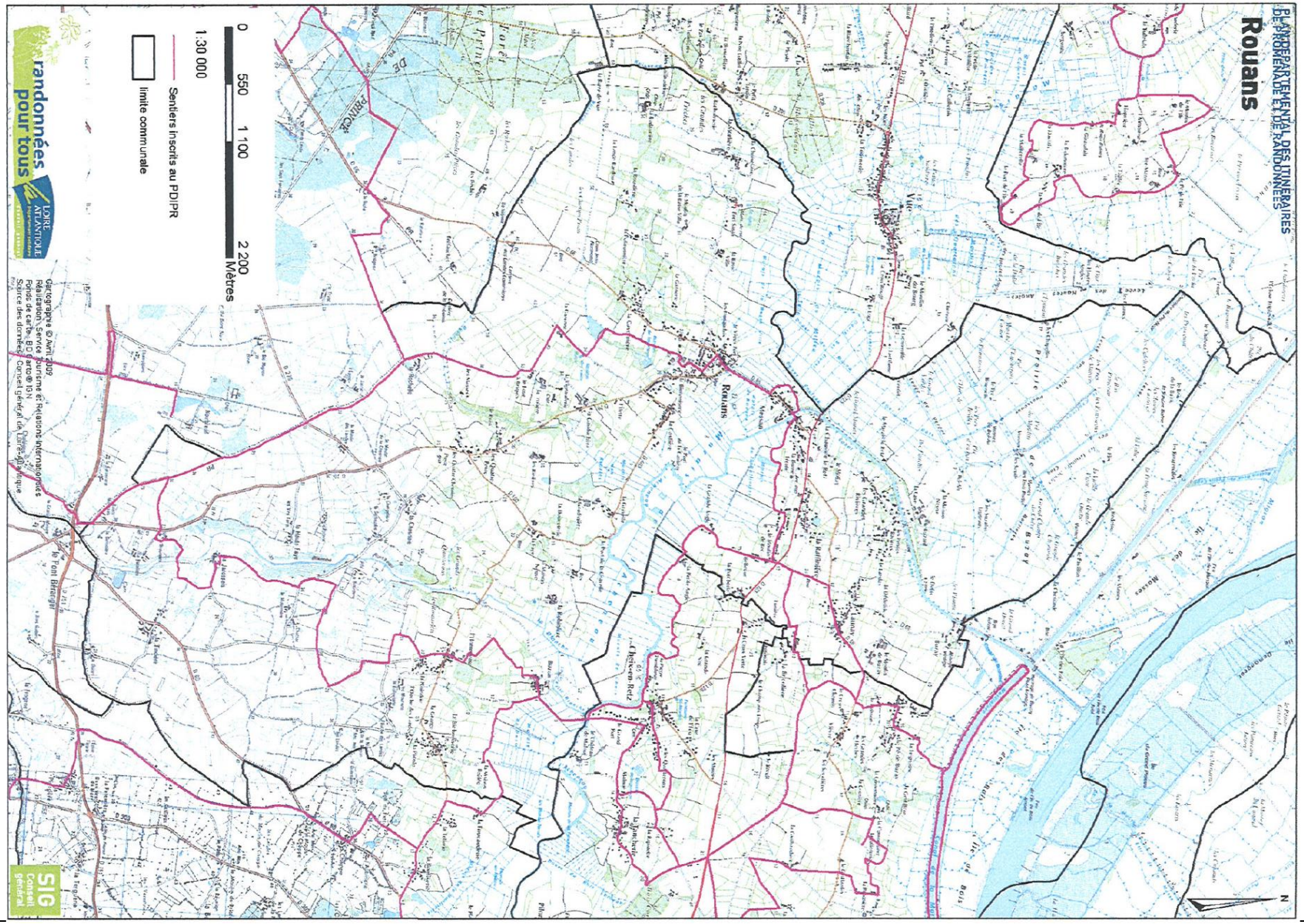
Dans ce cadre, le département entend mettre en œuvre, en partenariat avec les collectivités locales, les compétences qui lui sont données par la loi de 2005 sur le développement des territoires ruraux, en matière de périmètres de protection agricole. Les territoires sont donc sollicités pour porter une réflexion sur l'aménagement à long terme de leurs espaces et sur la place que doit y prendre l'agriculture.

La Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique souhaite que les surfaces remembrées, ou susceptibles de bénéficier d'aménagements fonciers ou hydrauliques conservent leur vocation agricole et soient classés en zone Agricole ou Naturelle.
Elle privilégie également une urbanisation regroupée à une urbanisation linéaire afin de ne pas aggraver l'enclavement des parcelles agricoles au sens des articles 682 et suivants du Code civil ou modifier le fonctionnement hydraulique préexistant. De plus, elle précise que les accès aux parcelles à usage agricole situées en retrait de la voie doivent rester accessibles au matériel agricole.
Par ailleurs, le Conseil Général souhaite favoriser des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement. Il est également en charge des procédures d'aménagement foncier.

## 10. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Les sentiers du PDIPR concernent des itinéraires dédiés plus particulièrement aux modes de circulation non motorisés. La Communauté de Communes Cœur Pays de Retz s'est engagée, en parfaite collaboration avec le Conseil général, à préserver et à valoriser ces sentiers. Un diagnostic de ces sentiers a donc été réalisé en 2007.

**La carte suivante présente les sentiers de Rouans faisant partie du PDIPR :**


PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEES
Rouans
randonnées pour tous
LOIRE ATLANTIQUE
Sentiers inscrits au PDIPR
limite communale
1:30 000
0
550
1 100
2 200
Mètres
Cartographie © Avril 2009
Réalisation : Service Tourisme et Relations internationales
Fonds de carte : BD Carto® IGN
Source des données : Conseil général de Loire-Atlantique
SIG
Conseil général
Rouans
Pont Béranger
Chaumes
Roche
Vue
Prairie
Bourg
Chaussée
Moulin
Bois
N

# D. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement

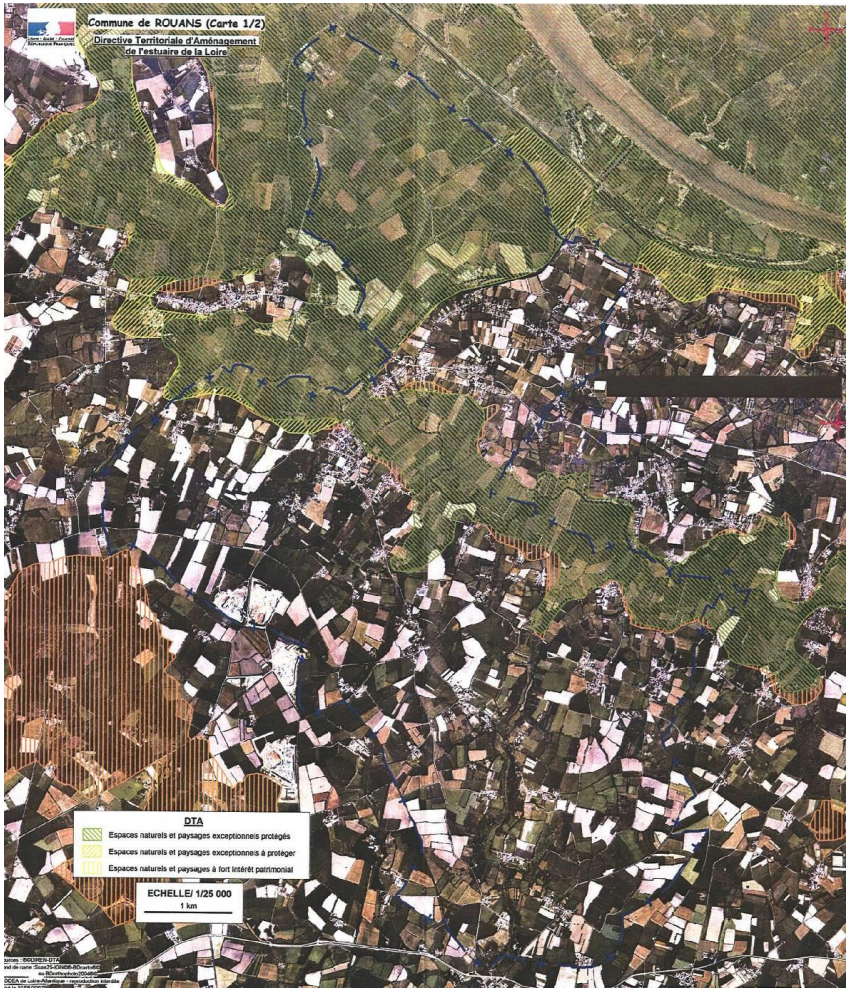
La commune de Rouans fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz arrêté le 24 octobre 2012. Elle est comprise dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire approuvée le 19 juillet 2006 et est concernée par le Plan Départemental de l'Habitat 2009-2012, approuvé le 22 juin 2009. Le PLU doit donc être compatible avec les orientations de ces trois documents.

## 1. La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire

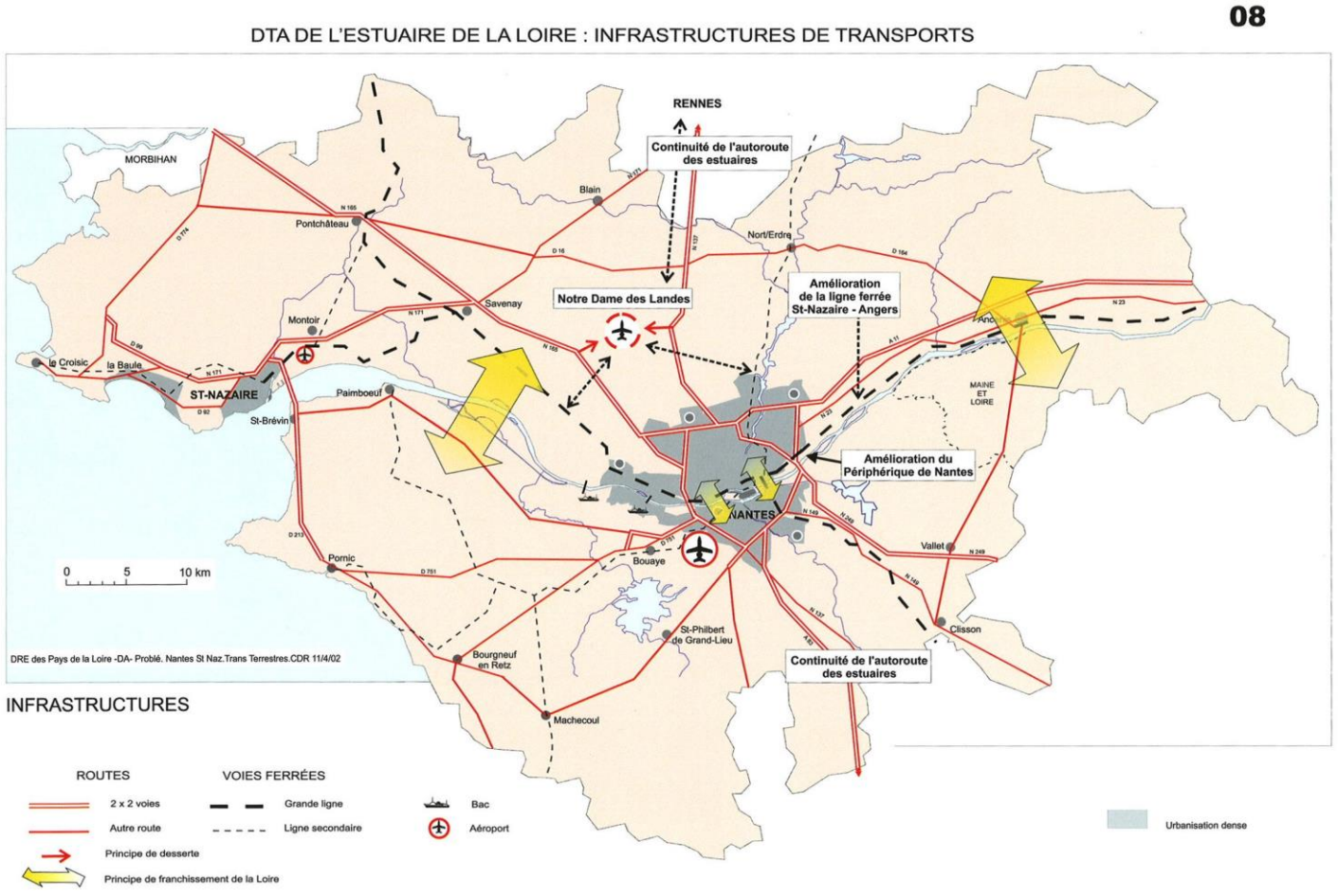
La DTA, approuvée par décret 206-884 du 17 juillet 2006, fixe sur le territoire de l'estuaire de la Loire les orientations de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

La DTA a pour ambition de renforcer et d'améliorer les liaisons ferroviaires inter-villes existantes, mode de transport alternatif, notamment vers les pôles de la métropole Nantes / Saint-Nazaire.

La DTA préconise l'extension de l'urbanisation limitée et à effectuer en continuité du bâti existant ainsi que la préservation des trames verte et bleue de l'Estuaire de La Loire.



La carte suivante présente les objectifs fixés par la DTA de l'Estuaire de La Loire en ce qui concerne les infrastructures de transports.
Les principales orientations concernent la réalisation du futur aéroport de Notre-Dame-des-Landes et de ses dessertes, notamment par les transports collectifs ainsi que la création d'un grand contournement de l'agglomération nantaise.



## 2. Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Retz

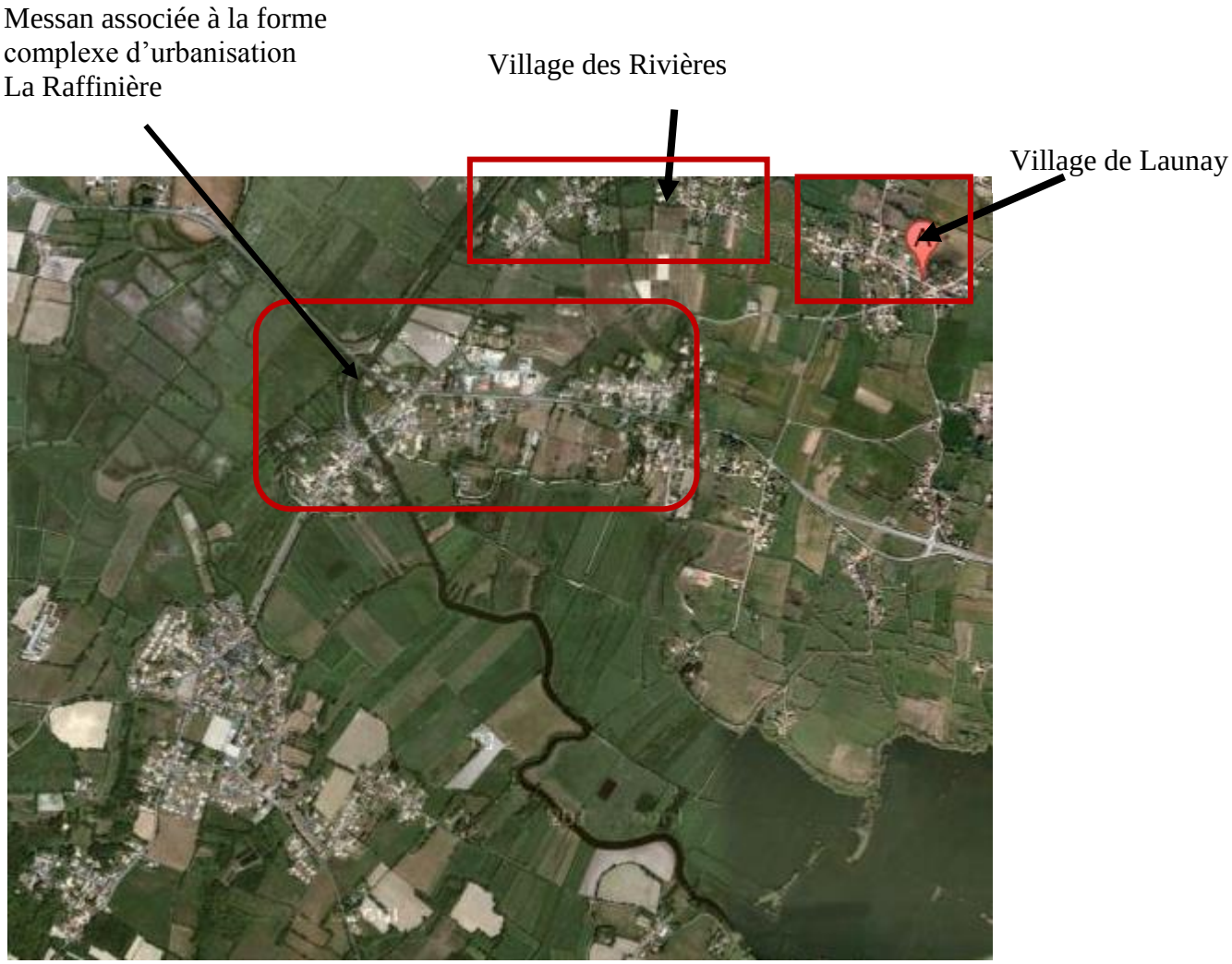
La commune de Rouans fait partie des communes formant le SCoT du Pays de Retz en cours d'élaboration.
Le PLU doit être compatible avec les orientations du SCOT.

| Orientations du SCOT | Traduction dans le PLU |
|---|---|
| ❑ **Organiser le territoire autour des centres urbains, du réseau de transports collectifs et de la trame verte et bleue - Économiser l'espace** | |
| - Répondre aux besoins en logement<br>- Faciliter les parcours résidentiels des ménages métropolitains, encourager la mixité sociale dans les territoires<br>- Respecter les grands équilibres entre les espaces urbains, naturels, agricoles et forestiers<br>- Le maillage urbain<br>- La consommation d'espaces et formes de développement urbain | ⇨ Diversification des formes d'habitat<br>⇨ Un rythme de construction de l'ordre de 30 logements par an<br>⇨ Des projets de villages (Cf. page 33) |
| ❑ **Etablir un équilibre entre développement et protection sur le littoral**<br>***Quatre ambitions pour le littoral*** | |
| - Faire partie intégrante du projet d'aménagement et de développement durable du SCoT du Pays de Retz<br>- Permettre un développement équilibré du littoral<br>- Préserver et valoriser les paysages, l'agriculture et la biodiversité sur le littoral<br>- Instaurer un dialogue terre - mer | |
| ❑ **Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs**<br>***Promouvoir un territoire solidaire et équilibré*** | |

| | |
|---|---|
| - Faciliter les parcours résidentiels des ménages du SCoT<br>- Anticiper les nouveaux modes de vie et les nouveaux rapports sociaux | - Une part de logements locatifs sociaux de 12%<br>- Diversification des types de logements en lien avec le projet de PLH |
| ❑ **Mettre en œuvre une véritable stratégie de mobilité durable**<br>***Les actions retenues*** | |
| - Réaliser un nouveau franchissement multimodal de la Loire et améliorer le maillage du territoire du Pays de Retz<br>- S'appuyer sur la valorisation du réseau ferroviaire et des autres transports collectifs.<br>- Promouvoir un agencement à l'échelle de l'habitant et favorable aux déplacements des courtes distances : polarité et proximité<br>- Développer les outils d'une mobilité durable<br>- Gérer les temporalités en particulier pour les déplacements concernant le littoral | ⇨ Développement des liaisons interquartiers<br>⇨ Prévoir le contournement de Vue<br>⇨ Aire de co-voiturage<br>⇨ Offre de stationnement adaptée à proximité des arrêts de TC |
| ❑ **Développer, équilibrer l'emploi sur tout le territoire** | |
| - S'appuyer sur le développement des pôles d'équilibre et le maillage de l'ensemble des communes<br>- Encourager une économie diversifiée<br>- S'appuyer sur une organisation lisible des Zones d'Activités Economiques (ZAE)<br>- Favoriser l'aménagement qualitatif des ZAE, et leur accessibilité<br>- Développer l'activité touristique toute l'année<br>- Harmoniser l'aménagement commercial du territoire<br>- Conforter et développer l'artisanat<br>- Favoriser le développement d'une agriculture durable et diversifiée | ⇨ Favoriser le maintien du tissu commercial existant,<br>⇨ Développer les zones d'activités existantes.<br>⇨ Pour l'aménagement de nouvelles Zones d'Activités, intégrer dans le règlement les prescriptions permettant l'aménagement qualitatif des zones<br>⇨ Optimiser le foncier Economique selon les critères du SCoT |
| | |

<table>
<tr><td colspan="2">❑ Conforter le territoire agricole<br>Préserver la charpente verte et agricole</td></tr>
<tr><td>- Reconnaître la multifonctionnalité de l’espace agricole<br>- Développer le potentiel économique tout en préservant l’environnement<br>- Donner une lisibilité du territoire agricole<br>- Protéger les espaces de la pression de l’urbanisation<br>- Mettre en place des préconisations pour la révision des PLU</td><td>⇨ Définir des zones à urbaniser en lien avec l’urbanisation existante.<br>⇨ Maintien d’espaces agricoles homogènes pour la viabilité des entreprises agricoles (espaces agricoles pérennes)</td></tr>
<tr><td colspan="2">❑ Economiser l’énergie et développer les sources de production renouvelables – Protéger l’eau et la biodiversité</td></tr>
<tr><td>- Reconnaître la trame verte et bleue - Préserver le patrimoine naturel et paysager<br>- Faire de la gestion de l’eau un élément structurant pour la valorisation du territoire du SCoT<br>- Economiser l’énergie, diminuer les émissions de gaz à effet de serre et développer les sources de production renouvelables<br>- La gestion des déchets<br>- La gestion des nuisances et des risques<br>- Promouvoir la qualité des paysages naturels et urbains<br>-</td><td>⇨ Préserver les espaces naturels remarquables et s’assurer que les usages du sol ne nuisent pas au fonctionnement écologique du territoire</td></tr>
</table>

## ***LES PROJETS DE VILLAGES***



## Village de Messan et la Forme complexe d'urbanisation « La Raffinière »

*Contexte et localisation :*

Sans les contraintes géographiques (présence des marais) et de circulation (Route Départementale 723) qui constituent des cassures, le bourg de ROUANS aurait englobé Messan et la Raffinière.

Le village de Messan et la Forme complexe d'urbanisation « La Raffinière » s'étend de part et d'autre de la Route Départementale 723. Cette forme complexe correspond pour sa partie sud, à une extension spatiale de l'urbanisation du village de Messan et pour sa partie nord à une forme urbaine très ancienne, antérieure à la RD 723 actuelle.

Par la présence de la route départementale, le déplacement de la population est rendu difficile. Il convient d'organiser des aménagements pour sécuriser la partie nord et sud de l'agglomération. En effet, la pharmacie, le commerce (de réparations de vente de cycles), les artisans (situés ou non dans la zone du Mottay) et le futur projet d'équipements sportifs pour les populations de ROUANS, VUE et CHEIX EN RETZ se trouvent coupés du bourg en raison de la RD 723.

La commune a souhaité faire un projet de cette forme complexe d'urbanisation afin de :

- sécuriser les différents carrefours existants,
- restructurer et contrôler le développement de l'urbanisation de ce secteur,
- préserver la cohérence de l'aménagement à long terme de la partie Est de Messan.

| **Portée générale de l'orientation** | **Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagements et des constructions avec les principes qui suivent** |
|---|---|
| 1- Objectif de densification et d'optimisation des espaces | Arrêt de l'extension du linéaire urbanisé, traitement de l'axe principal.<br>Le classement en zone UB de cette forme complexe d'urbanisation doit permettre la densification de l'agglomération. |
| 2- Structuration de la trame viaire | Trois carrefours sont à aménager pour permettre notamment la traversée en sécurité des piétons, des cyclistes et des engins agricoles. |
| 3- Organisation du stationnement, développement et sécurisation des modes doux | L'urbanisation est continue du côté nord de la RD 723. L'objectif est de relier la partie nord et sud par des aménagements sécurisés.<br>L'aménagement des carrefours de la Chaussée le Retz, de la Raffinière et de la RD 58 au niveau de la pharmacie devront assurer la traversée en toute sécurité des piétons, des cyclistes et des engins agricoles.<br>L'emplacement réservé n°4 permettra à terme de sécuriser les déplacements doux et agricoles en parallèle de la RD 723.<br>La zone An créée au sud, assure une coupure de l'urbanisation, avec un cône de vue sur les marais. |
| 4- Espace collectif et desserte éventuelle du village par les transports collectifs | Deux équipements sont prévus dans la partie nord.<br>La commune souhaite réaliser un équipement sportif au nord de la zone qui sera profitable aux populations de ROUANS – VUE et CHEIX EN RETZ.<br>Il est également prévu une petite extension de la zone d'activités du Mottay, arrivée à saturation, en attendant la relocalisation de la zone d'activités au niveau de la Croix Jean Normand, à l'achèvement de la déviation de la RD 723.<br>Un espace public comprenant une petite place existe à La Raffinière. Cette place située le long de la RD 723, à une intersection reliant la partie Nord et Sud pourra permettre, une fois l'aménagement du carrefour réalisé, l'arrêt du car Lilas et à terme, la réalisation d'un parking de covoiturage. |
| 5- Possibilité de constructions, réhabilitations et renouvellement urbain en privilégiant la mixité des logements | Le classement en zone UB de cette forme complexe d'urbanisation doit permettre la densification de l'agglomération. La mixité est assurée par la possibilité de diviser les terrains bâtis pour proposer des logements plus abordables. |
| 6- Pérennisation des activités agricoles | Sur ce site, il n'existe plus d'exploitations agricoles, néanmoins l'emplacement réservé n°4 prévu pour l'élargissement du Chemin des Moulins, parallèle à la RD 723, permettra la circulation des engins agricoles. |
| 7- Gestion du cycle d'eau, des déchets… | Dès que la densification de ce secteur sera satisfaisante, il sera possible de prévoir à terme, le raccordement au réseau collectif d'assainissement.<br>Les eaux de pluies seront récupérées à la parcelle et/ou à l'opération. Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.<br>La zone est déjà desservie par le service de ré purgation de la Communauté de Communes. |

A

**Village de Launay**

Contexte et localisation

Launay est un village historique. Il est organisé autour d'un carrefour principal. Une foire très renommée, la « Foire à la Pie » s'y déroule tous les ans, depuis le Moyen-Âge.

Autrefois, il se trouvait sur la route principale reliant NANTES à PAIMBOEUF.

Il a été classé comme village dans le plan local d'urbanisme.

| **Portée générale de l'orientation** | **Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagements et des constructions avec les principes qui suivent** |
|---|---|
| 1-.Objectif de densification et d'optimisation des espaces | Le classement en zone UB de ce village doit en permettre la densification. Ce village s'organise autour d'un carrefour central. |
| 2- Structuration de la trame viaire | Le village est traversé par une départementale qu'il conviendra de sécuriser. Les voies secondaires assurent le déplacement des modes doux |
| 3- Organisation du stationnement , développement et sécurisation des modes doux | De part son passé historique, le village s'intègre dans son environnement par la présence du bâti ancien.<br>La partie récente du village ne présente pas de cohérence mais il est difficile de l'améliorer compte tenu de l'existant. |
| 4- Espace collectif et desserte éventuelle du village par les transports collectifs | Ce village se situe à proximité de la Raffinière où il est prévu à terme, l'arrêt du transport Lilas et la réalisation d'une aire de covoiturage. |
| 5- Possibilité de constructions, réhabilitations et renouvellement urbain en privilégiant la mixité des logements | La mixité du logement à l'échelle du village est assurée par la possibilité dans les dents creuses de réaliser du pavillonnaire en accession et le classement en zone UB de ce village va permettre de diviser les terrains bâtis pour proposer des logements plus abordables. |
| 6- Pérennisation des activités agricoles | Sur ce site, il n'existe plus d'exploitation agricole, néanmoins il est important de veiller à ne pas perturber le passage des engins agricoles. |
| 7- Gestion du cycle d'eau, des déchets… | Dès que la densification de ce secteur sera satisfaisante, il sera possible de prévoir à terme, le raccordement au réseau collectif d'assainissement.<br>Les eaux de pluies seront récupérées à la parcelle et/ou à l'opération. Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.<br>La zone est déjà desservie par le service de ré purgation de la Communauté de Communes. |

**Village des Rivières**

*Contexte et localisation :*

La présence de l'eau, et comme le nom l'indique « Petites et Grandes Rivières » a modelé, ce village. En effet, la majeure partie de celui-ci s'est construit le long de la rivière. Il a été classé partiellement, en zone inondable par les services de l'Etat. L'aménagement d'un espace public disposant de tables de pique-nique, le long de la rivière, en fait un lieu de quiétude très prisé des pêcheurs et des familles.

Le plan local d'urbanisme a classé les Petites et Grandes Rivières comme village.

| **Portée générale de l'orientation** | **Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagements et des constructions avec les principes qui suivent** |
|---|---|
| 1-.Objectif de densification et d'optimisation des espaces | Le classement en zone UB de ce village doit en permettre la densification. |
| 2- Structuration de la trame viaire | Le village est traversé par des voies communales. Il n'est pas prévu d'aménagements spécifiques car les routes étant étroites, la circulation est ralentie. |
| 3- Organisation du stationnement , développement et sécurisation des modes doux | Les routes qui desservent ce village peuvent être qualifiées de touristique. En raison de leur étroitesse et pour des raisons de sécurité, il sera indispensable de veiller à ce que le stationnement se fasse en dehors des voies publiques. |
| 4- Espace collectif et desserte éventuelle du village par les transports collectifs | Ce village dispose d'un espace public au bord de la rivière, qui est dédié aux loisirs, des tables de pique-nique sont à disposition du public.<br>Le cône de vue sur la rivière sera préservé du fait de ce classement, en espace public.<br>La présence, actuellement d'un arrêt à la Chaussée le Retz, et par la suite à la Raffinière lui permet de profiter des transports collectifs Lilas. |
| 5- Possibilité de constructions, réhabilitations et renouvellement urbain en privilégiant la mixité des logements | La mixité du logement à l'échelle du village est assurée par la possibilité de réaliser du pavillonnaire en accession et le classement en zone UB de ce village va permettre de diviser les terrains bâtis pour proposer des logements plus abordables. |
| 6- Pérennisation des activités agricoles | Des fermes existent, à proximité de ce site. Elles sont localisées à l'ouest du Pont Rouge, il conviendra donc de maintenir la possibilité de traverser ce village par les engins agricoles. |
| 7- Gestion du cycle d'eau, des déchets… | Dès que la densification de ce secteur sera satisfaisante, il sera possible de prévoir à terme, le raccordement au réseau collectif d'assainissement.<br>Les eaux de pluies seront récupérées à la parcelle et/ou à l'opération. Il conviendra de limiter l'imperméabilisation des sols.<br>La zone est déjà desservie par le service de ré purgation de la Communauté de Communes. |

## 3. Les documents supra communaux ou de planification

La commune doit également prendre en compte deux documents qui s'imposent au document PLU :

**1// La commune est comprise dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne, à ce titre les actions menées doivent être compatibles avec les 15 orientations fondamentales qui sont déclinées en dispositions nécessaires à l'atteinte des objectifs :**

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Crues et inondations
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

**2// Rouans est concernée par le S.A.G.E de l'Estuaire de La Loire :**

Le S.A.G.E. de l'Estuaire de La Loire a été approuvé le 9 septembre 2009.

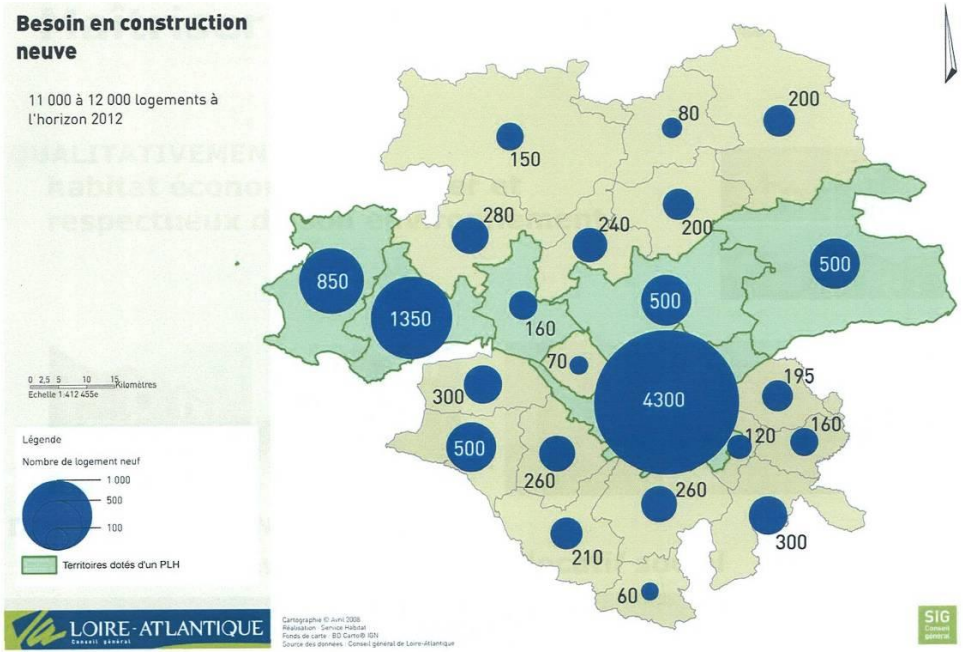
Les enjeux fondamentaux du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire sont les suivants :

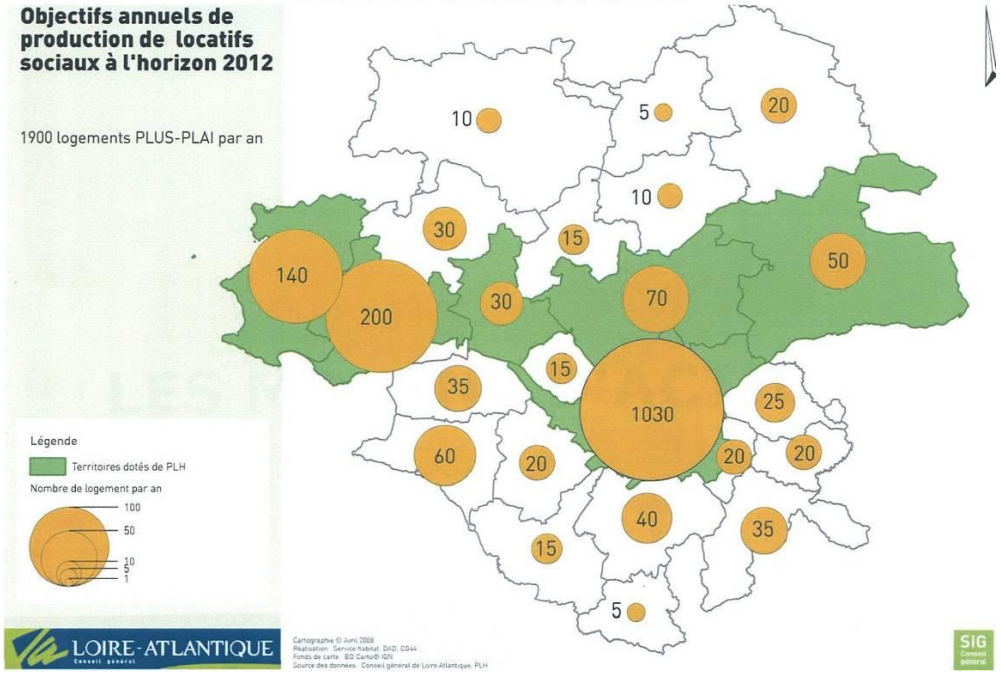
- Gérer de façon quantitative l'alimentation en eau,
- Veiller à une bonne qualité des eaux,
- Prendre en compte le risque d'inondations,
- Assurer une cohérence et une organisation du SAGE.

## 3// Rouans est concernée par le Plan Départemental de l'Habitat 2009 – 2012 de Loire Atlantique :

Le PDH a été approuvé le 22 juin 2009. Il établit des préconisations pour la production de logements et la localisation de l'offre globale, dont les logements locatifs sociaux familiaux et des propositions d'actions au regard du diagnostic des marchés de l'habitat.

Le Conseil général propose dans son PDH, de consacrer dans les opérations de plus de 10 logements, 20 à 30 % de logements locatifs sociaux familiaux.



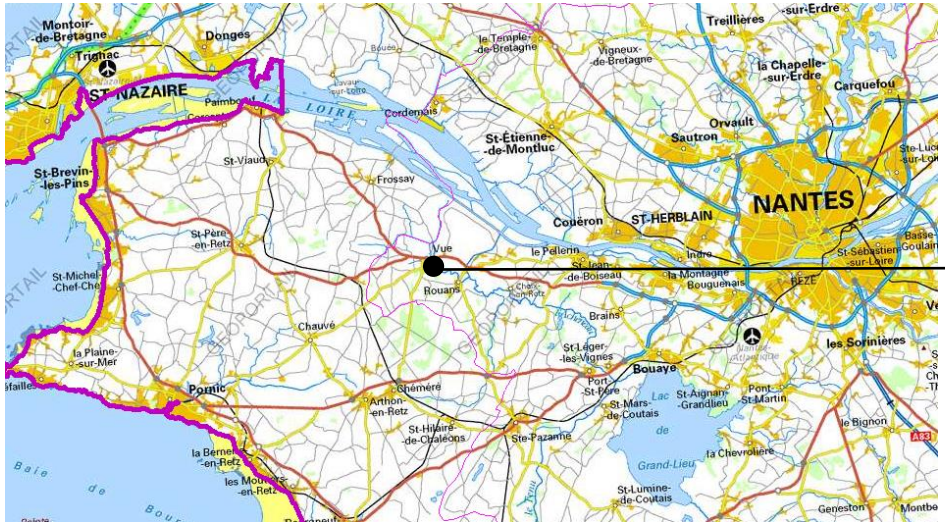

La commune de Rouans est également concernée par le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Retz. (Diagnostic commun aux 3 communautés de communes du Pays de Retz Atlantique et définition d'orientations intercommunales)

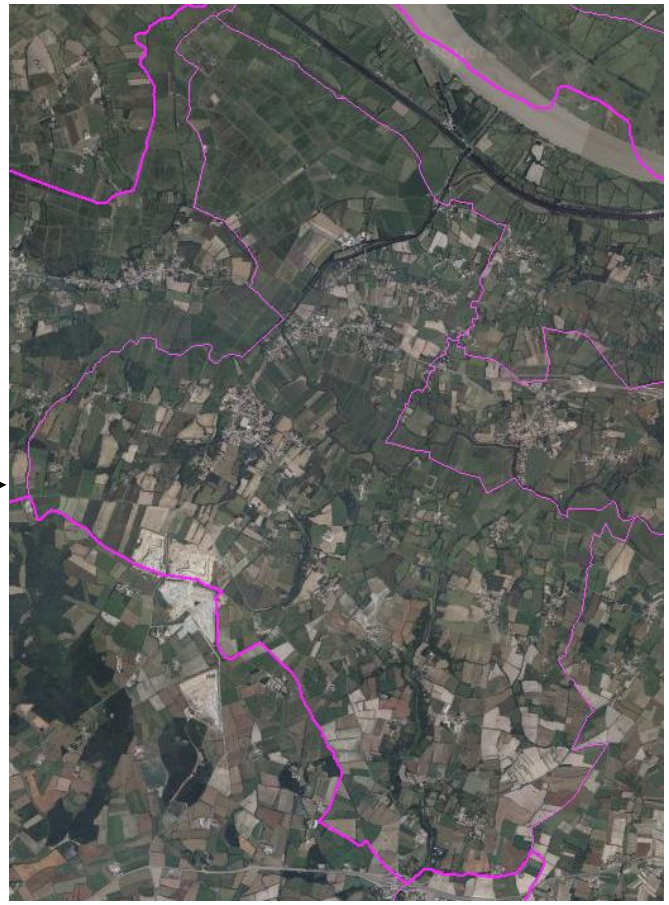
# III. Etat initial de l'environnement

## A. Localisation de la commune

La commune de Rouans est située en Loire-Atlantique à 30 km à l'ouest de Nantes, en limite de l'estuaire de La Loire.
Le territoire de la commune couvre une superficie de 37,73 km².

Les communes limitrophes sont Vue, Cheix-en-Retz, Chéméré et Port-Saint-Père, le Pellerin et Saint Hilaire de Chaléons.



# B. Biodiversité et milieu naturel

## 1. Milieu physique

### a - Climat

*(Source : Station Météo-France de Nantes-Bouguenais)*

La commune de Rouans, située à proximité de la région de Nantes, est soumise aux mêmes conditions climatiques.

La station Météo France la plus proche est ainsi localisée à BOUGUENAIS (Aéroport Nantes Atlantique) à 23 km de Rouans. L'ensemble des données météorologiques a été mesuré sur cette station.

### b - Pluviométrie

Sur le département de la Loire-Atlantique, les précipitations sont le plus souvent liées aux perturbations venues de l'Atlantique.

En année normale, les pluies sont significatives quelle que soit la saison. Leurs variations sont, pour une année moyenne, caractéristiques du climat océanique avec :

1) une décroissance progressive de la quantité des précipitations mensuelles du début de l'année jusqu'au mois le plus sec (généralement Août),
2) à partir d'Août, un accroissement de la hauteur des précipitations jusqu'en Novembre où l'intensité est maximale.

On note une moyenne de 120 jours de pluie par an (> 1 mm).
La moyenne mensuelle annuelle des précipitations sur la période 1971-2000 est de 796,6 mm.

### c - Températures

L'estuaire de La Loire bénéficie de l'influence de l'océan. Les températures maximales et minimales ne sont donc pas excessives.

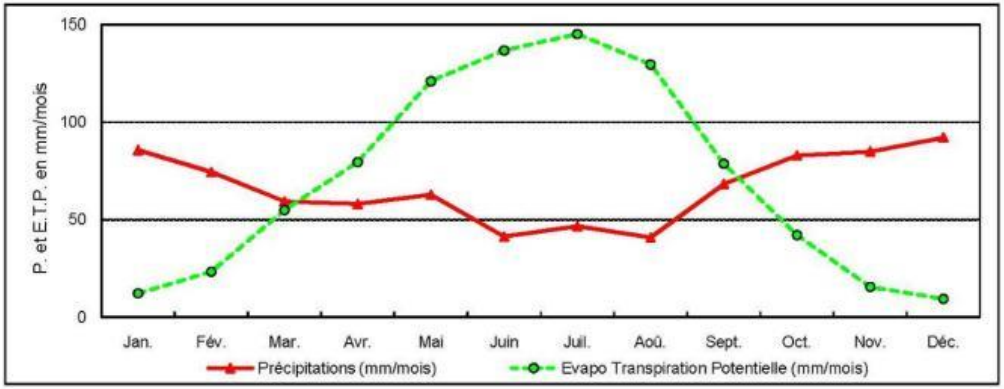
Les températures moyennes annuelles sont de l'ordre de 11,5°C – 12°C. C'est en Janvier que les températures moyennes sont les plus basses (5,8°C). Elles s'élèvent ensuite jusqu'au mois le plus chaud : Juillet (19,4 °C).

## Région nantaise : Principales données climatiques

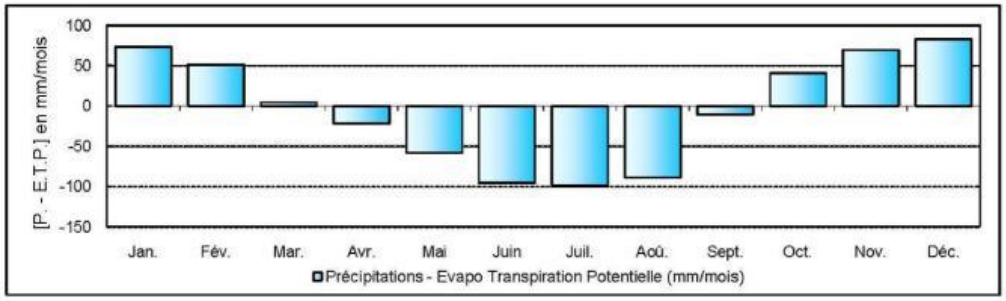
*Source : Station Météo-France, Bouguenais (44).*
*Données statistiques : Moyennes mensuelles sur la période de référence 1971-2000.*
*Légende :* *T. : Température*
*P. : Précipitations*
*E.T.P. : Evapo Transpiration Potentielle (Méthode de mesure : PENMAN - 1991-2000)*

| Paramètres | Unités | Jan. | Fév. | Mar. | Avr. | Mai | Juin | Juil. | Aoû. | Sept. | Oct. | Nov. | Déc. | Année |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P. | mm | 85,6 | 74,4 | 59,3 | 58,0 | 62,8 | 41,3 | 46,6 | 40,8 | 68,2 | 82,8 | 84,8 | 92,0 | **796,6** |
| E.T.P. | mm | 12,1 | 23,2 | 54,8 | 79,4 | 120,9 | 136,7 | 145,1 | 129,5 | 78,6 | 42,0 | 15,4 | 9,3 | **847,0** |
| P. - E.T.P. | mm | 73,5 | 51,2 | 4,5 | **-21,4** | **-58,1** | **-95,4** | **-98,5** | **-88,7** | **-10,4** | 40,8 | 69,4 | 82,7 | **-50,4** |
| Jour(s) pluie | - | 12,4 | 11,2 | 10,5 | 9,6 | 11,1 | 7,7 | 6,8 | 6,4 | 8,5 | 11,3 | 11,5 | 12,8 | **119,8** |
| " neige | - | 1,4 | 1,5 | 0,5 | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,9 | **4,7** |
| " gel | - | 8,5 | 7,3 | 4,0 | 1,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 4,2 | 6,9 | **32,2** |
| " orage | - | 0,3 | 0,3 | 0,5 | 0,7 | 2,5 | 1,8 | 2,4 | 2,9 | 1,2 | 0,9 | 0,4 | 0,4 | **14,3** |

## Région nantaise : Précipitations & E.T.P.




## Région nantaise : Bilan hydrique



## Région nantaise : Principales données climatiques

*Source : Station Météo-France, Bouguenais (44).*

*Données statistiques : Moyennes mensuelles sur la période de référence 1971-2000.*

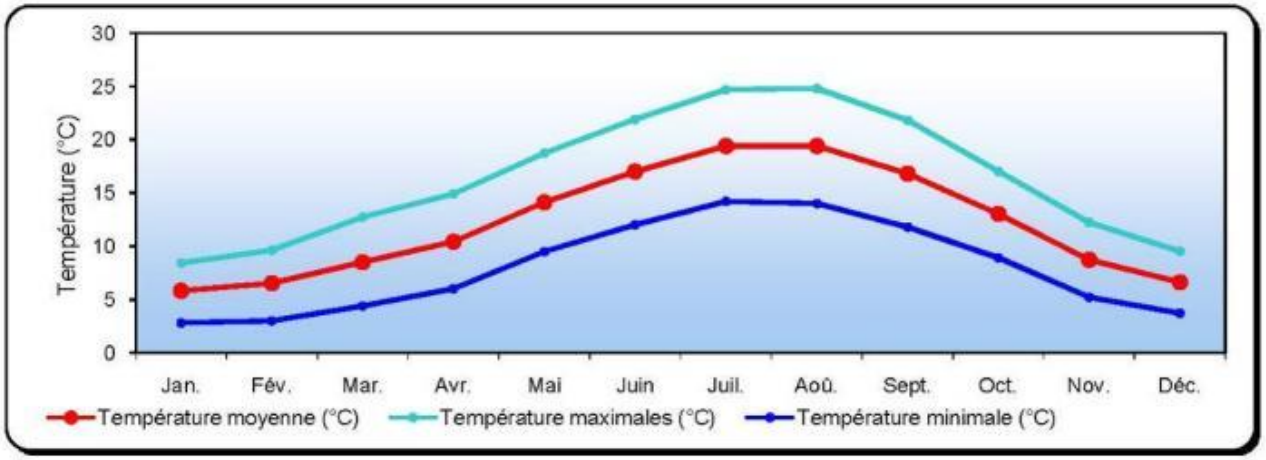
*Légende :* *T. : Température*

*P. : Précipitations*

*E.T.P. : Evapo Transpiration Potentielle (Méthode de mesure : PENMAN - 1991-2000)*

| Paramètres | *Unités* | Jan. | Fév. | Mar. | Avr. | Mai | Juin | Juil. | Aoû. | Sept. | Oct. | Nov. | Déc. | Année |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **T minimales** | *° C* | 2,8 | 3,0 | 4,4 | 6,0 | 9,5 | 12,0 | 14,2 | 14,0 | 11,8 | 8,9 | 5,2 | 3,7 | **8,0** |
| **T maximales** | *° C* | 8,4 | 9,6 | 12,7 | 14,9 | 18,7 | 21,9 | 24,7 | 24,8 | 21,8 | 17,0 | 12,2 | 9,5 | **16,4** |
| **T moyennes** | *° C* | 5,8 | 6,5 | 8,5 | 10,4 | 14,1 | 17,0 | 19,4 | 19,4 | 16,8 | 13,0 | 8,7 | 6,6 | **12,2** |

## Région nantaise : Température



### d - Vent

Les données sur le vent sont issues de la station Météo de Bouguenais sur la période de Janvier 1971 à Décembre 2006.
La rose annuelle des fréquences des vents de la station de Nantes est bien représentative de l'intérieur du département.

Elle fait apparaître deux secteurs principaux :

*Les vents de secteur Ouest sont plus fréquents :*

1) Nord-Ouest en hiver (Noroît) ;
2) Sud-Ouest en été (Suroît).

Ils sont associés aux perturbations venues de l'Atlantique dont l'activité fluctue au rythme des saisons. Ils assènent de l'air maritime qui adoucit les températures hivernales et rafraîchit celles de l'été.

*Les vents de secteur Est :*
Observés toute l'année, ces vents seront associés, l'hiver aux froids secs (plus rarement aux perturbations neigeuses), l'été au temps chaud et stable.

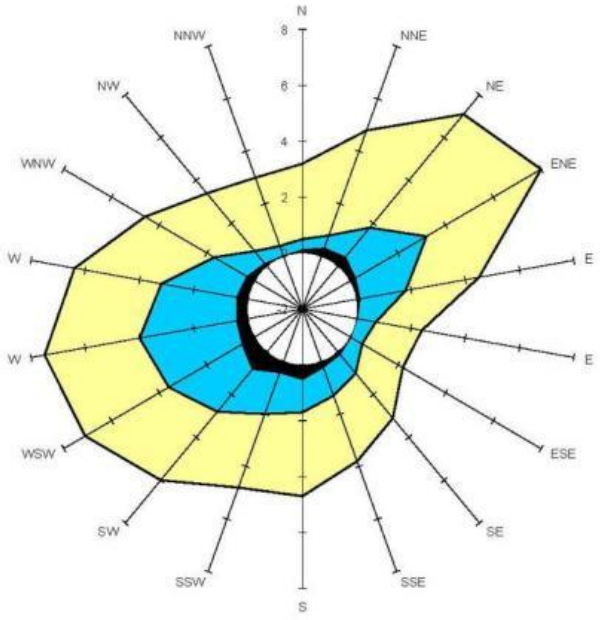
### e - Insolation

La couverture nuageuse et les formations brumeuses altèrent quelque peu l'ensoleillement qui atteint 1 600 à 1 700 heures en moyenne annuelle.
Cet ensoleillement est surtout remarquable au printemps et en été.
Les seules stations météorologiques du Département mesurant l'insolation sont les stations de Nantes et La Baule.

**ROSE DES VENTS**

**Station Météo-France de NANTES-BOUGUENAIS**
*(Période : janvier 1971 à décembre 2006)*

***Fréquences moyennes par groupe de vitesse***




| Direction / Vitesse | 2 NNE | 4 NE | 6 ENE | 8 E | 10 E | 12 ESE | 14 SE | 16 SSE | 18 S | 20 SSW | 22 SW | 24 WSW | 26 W | 28 W | 30 WNW | 32 NW | 34 NNW | 36 N | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.5 à 4.5 m/s | 4 | 5,3 | 4,8 | 2,7 | 1,7 | 1,7 | 2,1 | 2,5 | 3 | 2,8 | 3,2 | 3,5 | 3,5 | 3,2 | 2,9 | 2,7 | 2,6 | 2,7 | 54,9 |
| 4.5 à 8 m/s | 0,8 | 1,8 | 3 | 1,8 | 0,7 | 0,5 | 1 | 1,2 | 1,5 | 1,7 | 2,4 | 3 | 3,3 | 2,7 | 1,5 | 0,7 | 0,4 | 0,5 | 28,5 |
| > 8 m/s | 0 | 0 | 0,2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,6 | 0,7 | 0,5 | 0,2 | 0 | 0 | 0 | 3,2 |
| Total | 4,8 | 7,1 | 8 | 4,5 | 2,4 | 2,2 | 3,1 | 3,8 | 4,7 | 4,8 | 6 | 7,1 | 7,5 | 6,4 | 4,6 | 3,4 | 3 | 3,2 | 86,6 |

### f - Relief et topographie

*(Source : IGN Loire-Atlantique)*

Le relief est globalement plat mais on note de très petites variations topographiques, notamment les buttes rocheuses et les vallées de l'Acheneau et de la Blanche qui découpent le territoire. Les marais occupent toute la partie Nord du territoire communal.

Le relief de la commune est marqué par une topographie plus importante au sud (entre 20 et 40m) qu'au nord (inférieure à 10m).

L'ouest est la partie ayant la plus haute altitude avec un point culminant à 58m.

Au nord-est de la commune, on note la présence d'un plateau culminant à environ 20m.

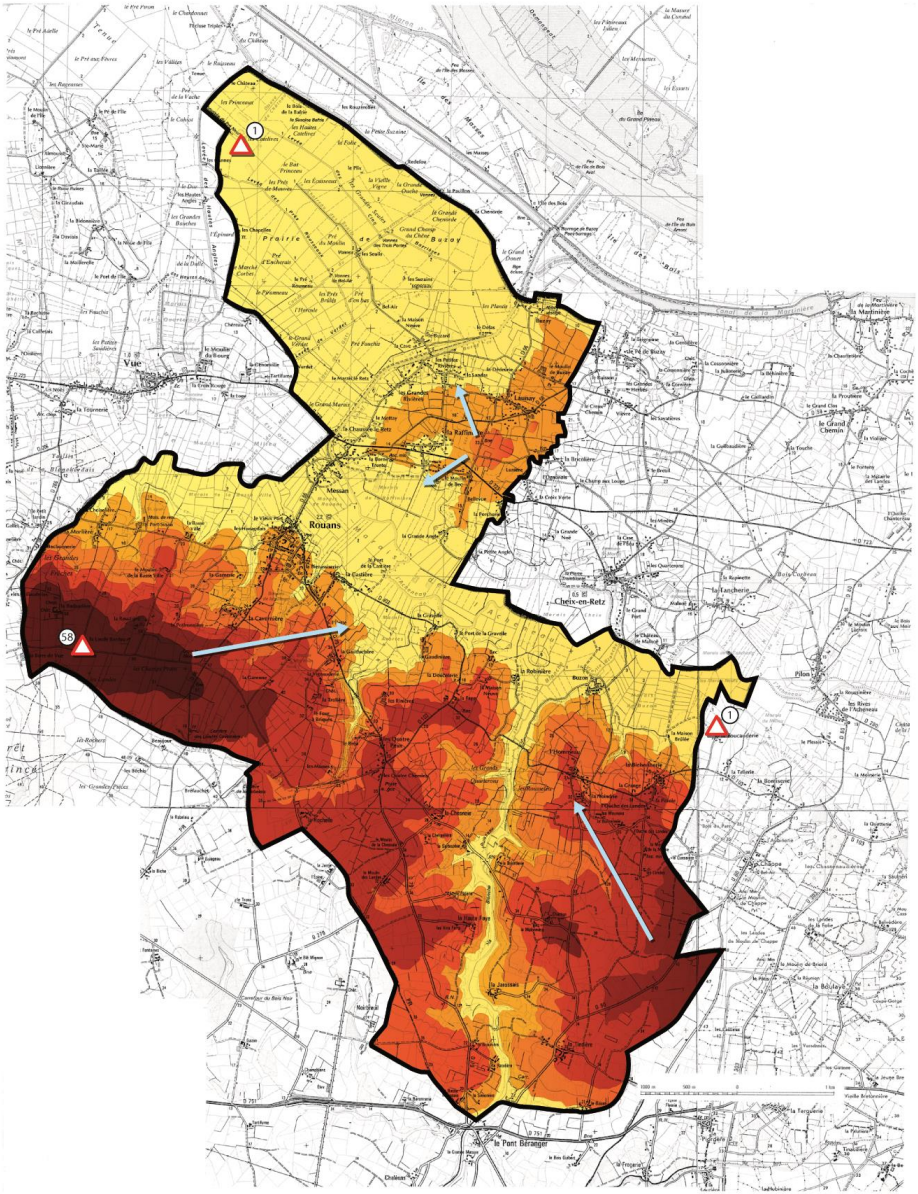
Sur la partie sud, la pente s'incline vers le nord-ouest alors que sur la partie ouest elle s'incline vers le nord-est. Finalement, ces deux parties convergent vers le ruisseau de la vieille Blanche.

### g - Géologie, pédologie

*Source : Etude d'impact de la ZAC du Grand Chemin, SCE – Sites et territoires*

Le socle géologique de Rouans est constitué de terrains métamorphiques d'origine sédimentaire fluvial marin déposés sur un socle cristallin qui affleure le plateau de Rouans et les coteaux qui dominent les marais.

Les sols sont caractérisés par une dominance argileuse ; ils sont globalement calcaires et basiques à proximité de la Loire, acides et riches en matière en organique dans les fonds de marais.




Relief

Limite communale

Altitudes :

- supérieure à 50 m
- entre 40 et 50 m
- entre 30 et 40 m
- entre 20 et 30 m
- entre 10 et 20 m
- inférieure à 10 m

Point de repère du relief

Sens de la pente

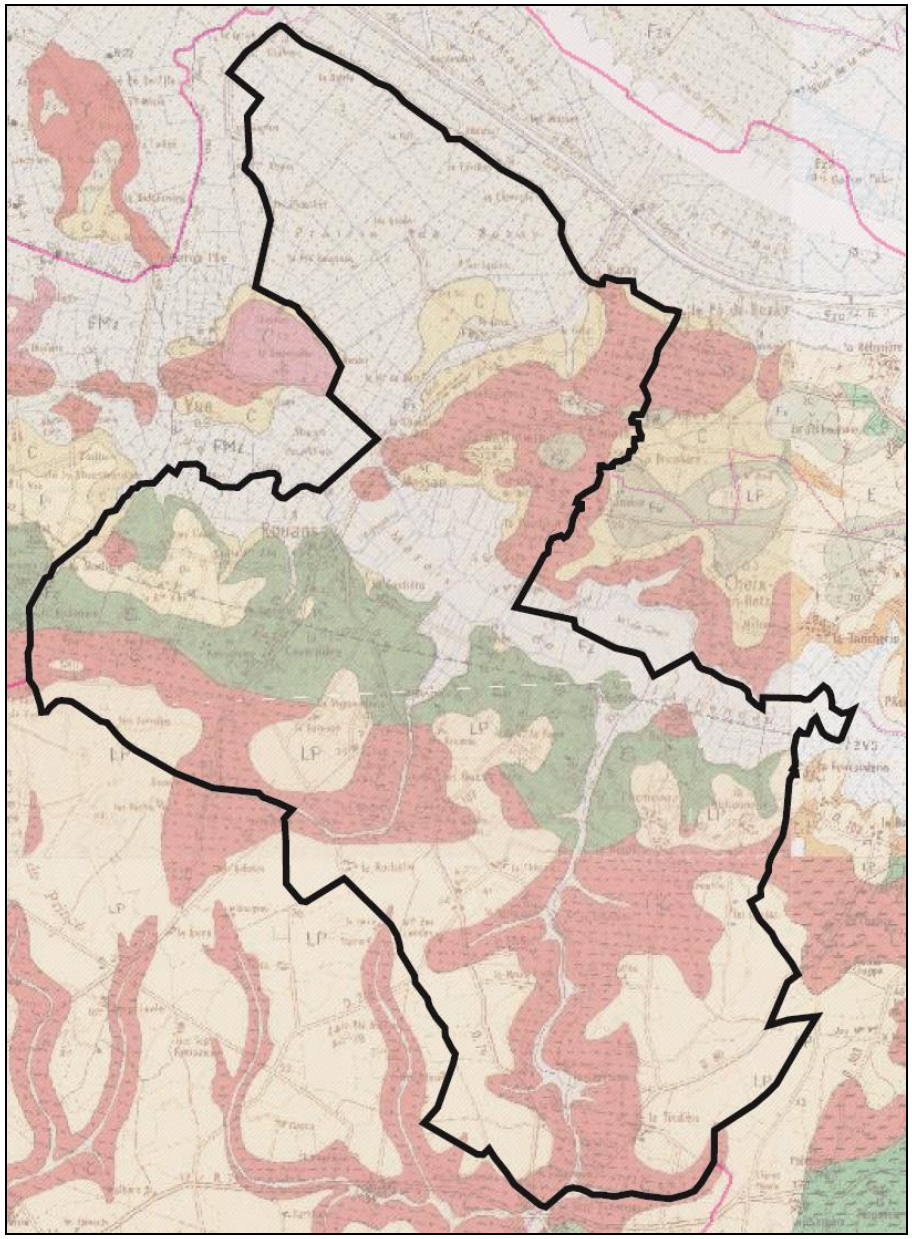
PAYSAGES de l'Ouest

Commune de Rouans

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

U738 - Source : IGN Loire Atlantique - Juin 2012

1000 m 500 m 0 1 km



FORMATIONS SUPERFICIELLES

TR

Terrains rapportés

LP

Recouvrement des plateaux

Formations sous-jacentes observées par sondage

E

Dépôts de pentes

TERRAINS SÉDIMENTAIRES

Fz Fzvs Fzo

Fz Alluvions fluviatiles modernes
Fzvs Vase et sable
Fzo Levées sableuses des berges

Fy Fx Fw

Alluvions fluviatiles anciennes
Fy Basse terrasse
Fx Moyenne terrasse
Fw Haute terrasse

pzM

Pliocène marin
Sables rouges et graviers

p1

Redonien

e

Eocène
Blocs isolés de grès

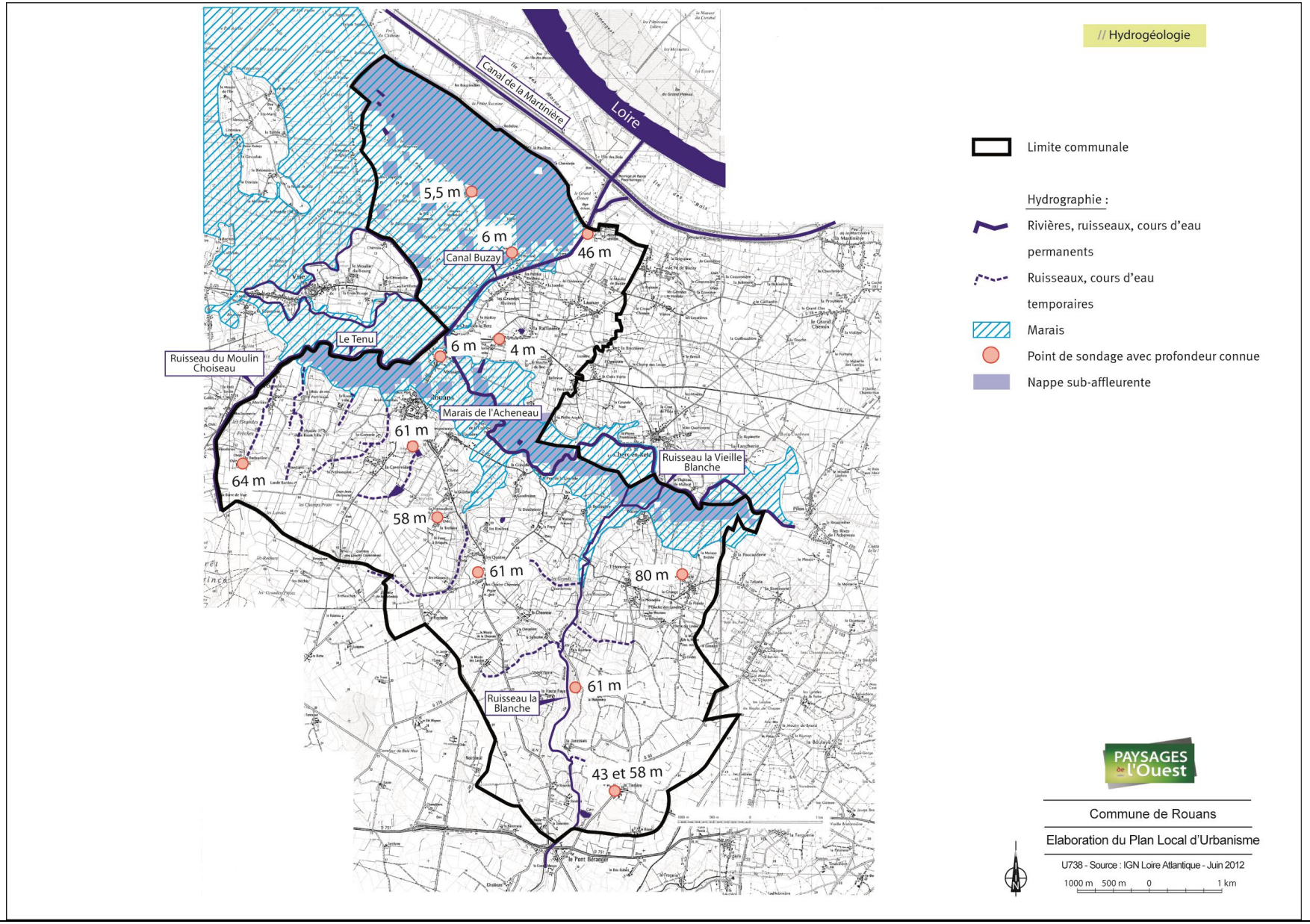
Paimboeuf (XI-22)

## h - Hydrogéologie

*Source : Etude d'impact de la ZAC du Grand Chemin, SCE – Sites et territoires*

Les alluvions de la Loire représentent la principale formation aquifère du territoire. Sur la commune de Frossay, aux lieux-dits La Blonnetais et La Tuffelais, où l'eau est pompée dans les sables pour l'alimentation en eau potable.
Sur la commune de Frossay, l'eau est pompée dans les sables pour l'alimentation en eau potable. Mais, il n'y a pas de lien hydraulique direct entre ces captages d'eau potable et le territoire de la commune de Rouans.

Les données du BRGM nous indiquent qu'il existe une nappe relativement proche de la surface du sol dite sub-affleurente, ce qui induit un « risque d'inondation par remontées de nappes » (carte page suivante – détail présenté dans le chapitre relatif aux risques naturels).


// Hydrogéologie
Canal de la Martinière
Loire
Canal Buzay
Le Tenu
Ruisseau du Moulin Choiseau
Marais de l'Acheneau
Ruisseau la Vieille Blanche
Ruisseau la Blanche
5,5 m
6 m
46 m
6 m
4 m
61 m
64 m
58 m
61 m
80 m
61 m
43 et 58 m
Limite communale
Hydrographie :
Rivières, ruisseaux, cours d'eau permanents
Ruisseaux, cours d'eau temporaires
Marais
Point de sondage avec profondeur connue
Nappe sub-affleurente
PAYSAGES de l'Ouest
Commune de Rouans
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
U738 - Source : IGN Loire Atlantique - Juin 2012
1000 m 500 m 0 1 km

### i - Réseau hydrographique

*Source : Etat initial de l'environnement du SCOT du Pays de Retz*

#### ♦ Présentation générale

L'estuaire de la Loire constitue l'exutoire d'un bassin versant de 118 000 km², soit plus d'1/5 du territoire national. La Loire, entre Nantes et son embouchure, reçoit les eaux de nombreux affluents de petite taille mais également de rivières drainant des bassins versants conséquents, telles que la Sèvre nantaise et l'Acheneau.

Avec l'aménagement des marais, le réseau naturel a été profondément remanié. Il est actuellement constitué d'un réseau dense de canaux et fossés en forme d'arborescence dont l'exutoire principal permet de réguler les échanges avec la Loire.

Par ailleurs, l'Acheneau, le Tenu et certains canaux, comme celui de la Taillée, entrent dans un fonctionnement hydrologique plus complexe, en lien avec le fonctionnement de la Brière, d'une part, et du Lac de Grand-Lieu et Marais Breton, d'autre part.
Le réseau est équipé d'un ensemble d'ouvrages qui permettent de réguler les niveaux d'eau dans les différents secteurs du marais

L'Acheneau, qui traverse d'Ouest en Est le territoire communal, représente l'exutoire des eaux du lac de Grand-Lieu qui reçoit également les eaux de la rivière « le Tenu ». L'Acheneau assure la liaison hydraulique entre le lac de Grandlieu et la Loire, par l'intermédiaire du canal du Buzay. Cette rivière sert notamment à faciliter l'évacuation des eaux du lac de Grandlieu à la fin de l'hiver.

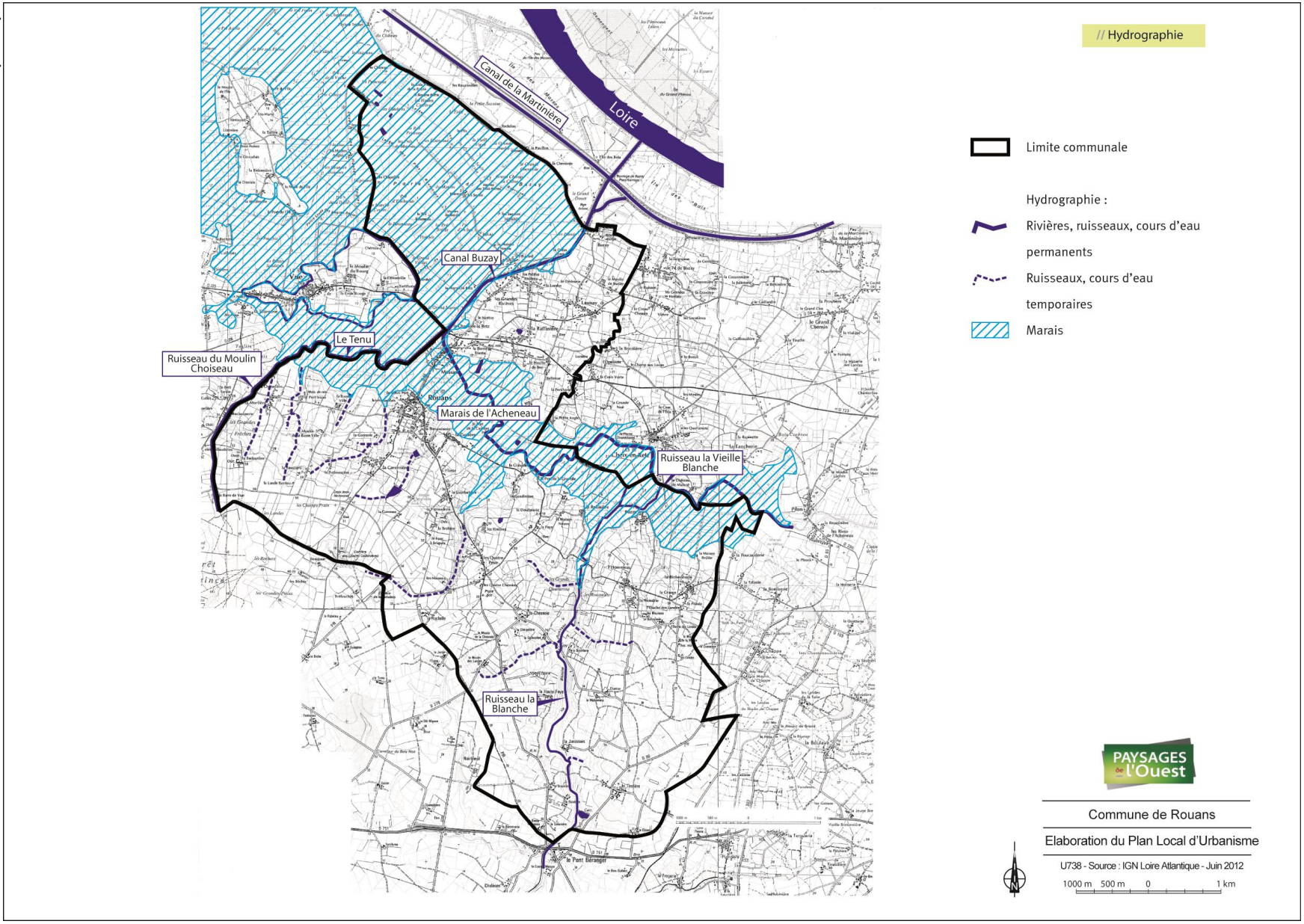
Le principal affluent de l'Acheneau est le ruisseau de la Blanche qui traverse le plateau de Rouans, partie Sud du territoire.

Un maillage hydrographique dense vient se greffer sur le canal du Buzay, sur le ruisseau de l'Acheneau ainsi que sur le cours d'eau La Blanche, sur la partie sud du territoire communal.

#### ♦ La vallée du Tenu

Le Tenu prend sa source sur la commune de Corcoué-sur-Logne et parcourt 35 km avant de se jeter dans l'Acheneau sur la commune de Port-Saint-Père à la sortie du Lac de Grand Lieu.

La vallée du Tenu est une vallée marécageuse dans sa partie aval et bordée de coteaux boisés et de bocage dans sa partie amont. Cette zone abrite une intéressante diversité floristique avec entre autre la présence de quelques plantes rares dans la région des Pays de la Loire. Cette rivière abrite aussi une bonne diversité d'Odonates dont quelques espèces rares (Agrion mignon, Agrion vert, Orthétrum brun). Elle présente également un intérêt piscicole avec la présence du Brochet, de l'Anguille européenne et de l'Able de Heckel.


// Hydrographie
Canal de la Martinière
Loire
Canal Buzay
Le Tenu
Ruisseau du Moulin Choiseau
Rouans
Marais de l'Acheneau
Ruisseau la Vieille Blanche
Ruisseau la Blanche
Limite communale
Hydrographie :
Rivières, ruisseaux, cours d'eau permanents
Ruisseaux, cours d'eau temporaires
Marais
PAYSAGES de l'Ouest
Commune de Rouans
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
U738 - Source : IGN Loire Atlantique - Juin 2012
1000 m 500 m 0 1 km

### ♦ La vallée de l'Acheneau

L'Acheneau est en réalité la continuité de la rivière le Tenu. Cette rivière est particulière du point de vue morphologie et dans son fonctionnement hydrologique. En effet, sa vallée montre une très faible pente, avec pour conséquence un écoulement possible des eaux dans les deux sens. La vallée est largement anthropisée pour permettre au marais qui compose la plaine alluviale d'être exploité une grande partie de l'année.

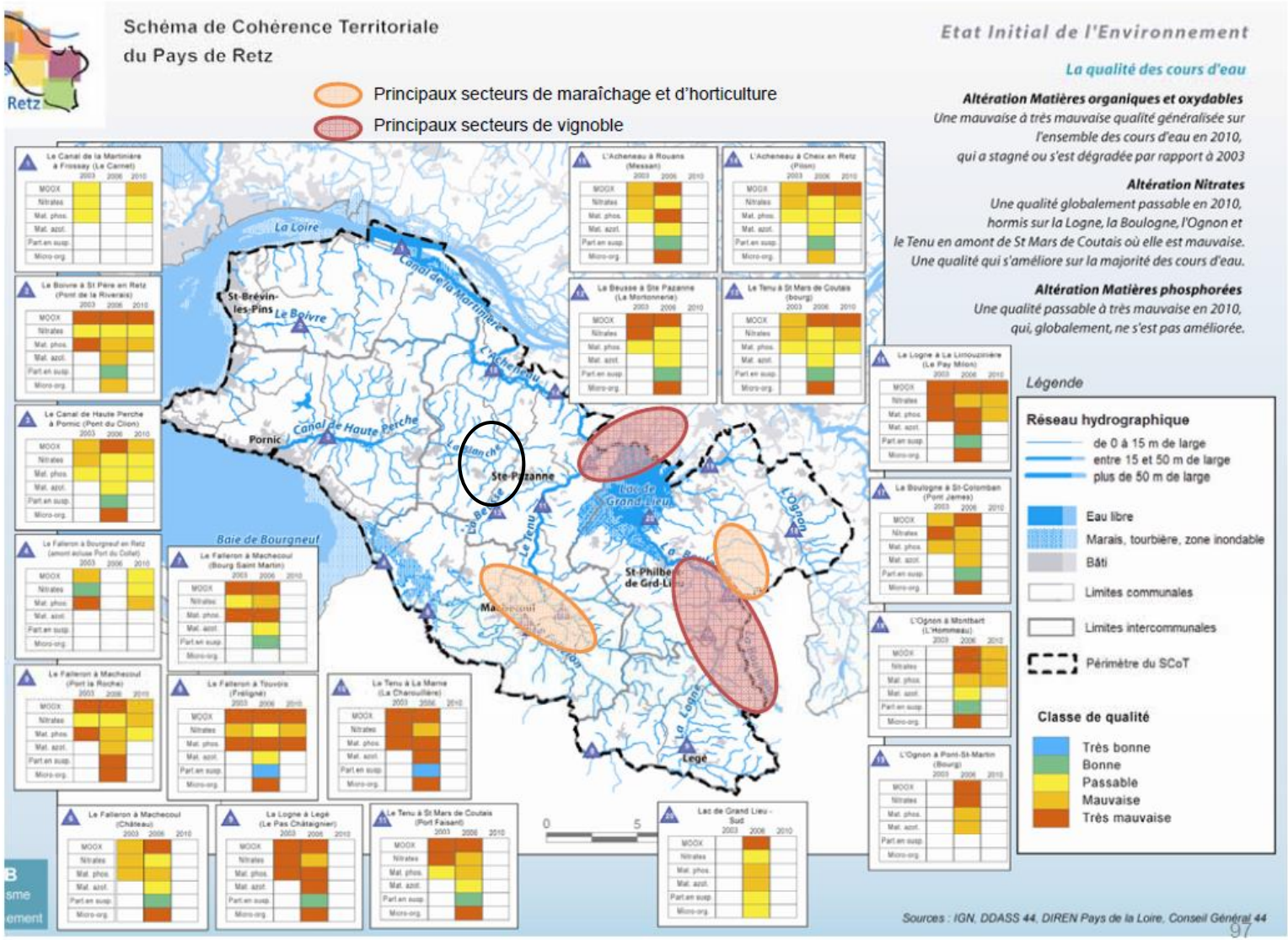
La vallée de l'Acheneau est une vallée marécageuse située de part et d'autre de l'Acheneau constituée de prairies humides inondables, sillonnées de douves et de fossés, de prairies mésophiles, de près tourbeux et de roselières variées, abritant une flore riche et variée comprenant plusieurs espèces rares ou protégées sur le plan national ou régional.

Cette zone humide constitue une importante zone de gagnage pour les anatidés hivernant en estuaire de la Loire et sur le Lac de Grand Lieu.
Elle abrite d'autre part la Loutre d'Europe ainsi qu'une intéressante diversité d'Odonates dont certains peu communs en Pays de la Loire (Agrion mignon, Agrion vert et Agrion gracieux).

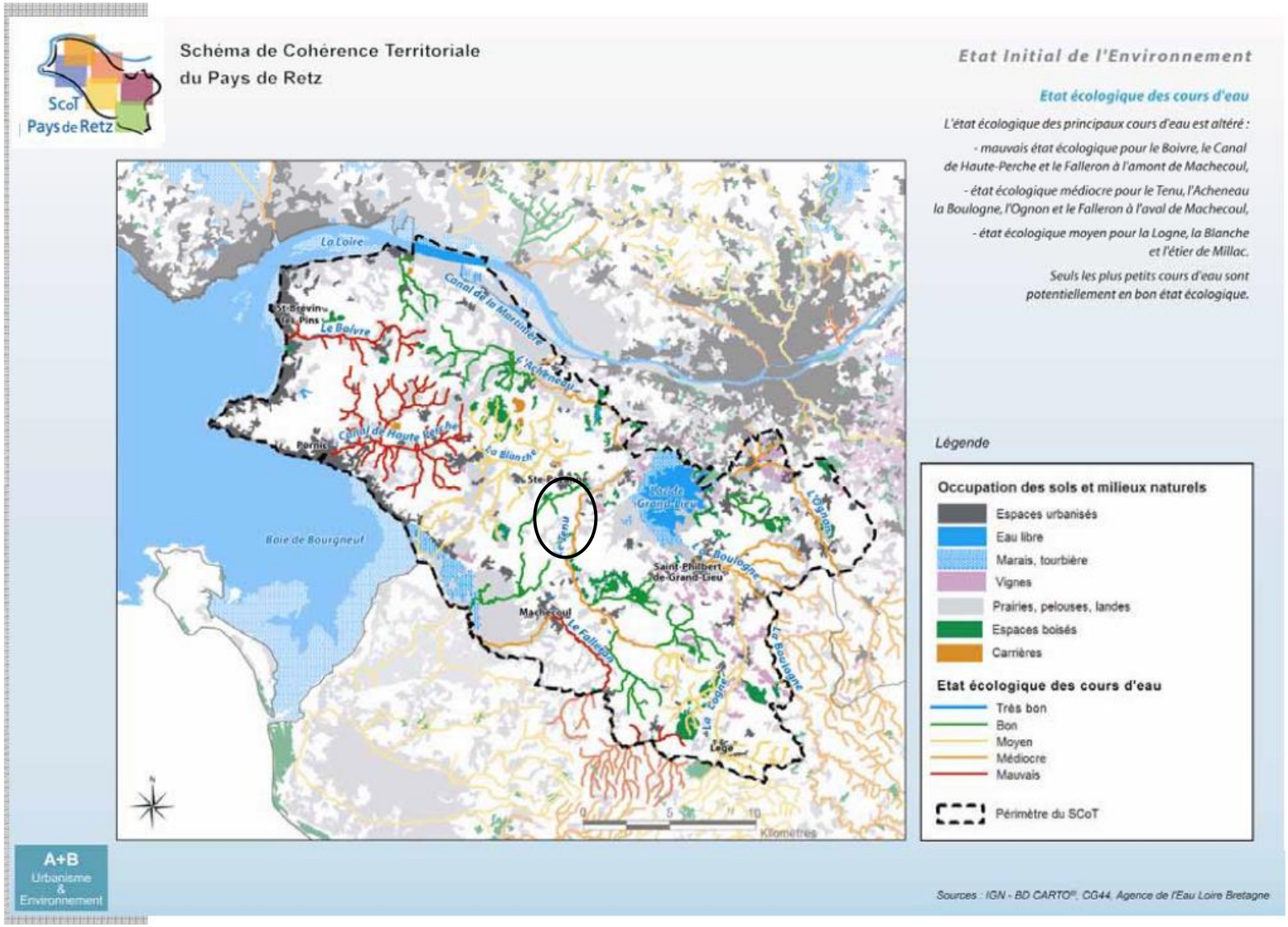
## j - La qualité des eaux

La qualité des cours d'eau est globalement dégradée voire très dégradée sur les cours d'eau traversant le territoire communal. Cette mauvaise qualité des eaux superficielles est due à la présence, en excès, des nitrates et autres matières azotées, des matières phosphorées, des matières organiques et oxydables.

La qualité dégradée des eaux superficielles pourrait avoir un impact sur la qualité des sites de pêche, de baignade et de loisirs, des milieux naturels.




*Source : Etat initial de l'environnement du SCOT du Pays de Retz*




*Source : Etat initial de l'environnement du SCOT du Pays de Retz*

Un objectif de bon état écologique et physique des eaux superficielles à l'horizon 2015 a été fixé par la Directive Cadre sur l'Eau.

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) fixe un objectif de "bon état" des eaux à l'horizon 2015 (cette échéance pouvant être reportée à 2021 voire 2027).

La notion de "bon état" correspond à des milieux aquatiques dont les peuplements vivants sont diversifiés et équilibrés. Le bon état doit également permettre une panoplie d'usages la plus large possible : eau potable, irrigation, pêche, intérêt naturaliste…

| Cours d'eau | Etat écologique (2009) | Etat chimique (2006-2008) | | | | Objectif Bon état écologique | Objectif Bon état chimique |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MOOX | Nitrates | Mat. azotées | Mat. phosphorées | | |
| La Logne (amont confluence avec Boulogne) | Etat moyen | Mauvais | Médiocre | Médiocre | Médiocre | 2021 | 2015 |
| La Boulogne (amont Lac de Grand-Lieu) | Etat médiocre | Médiocre | Médiocre | Moyen | Moyen | 2021 | 2015 |
| La Chaussée | Bon état | | | | | 2015 | 2015 |
| L'Ognon | Etat médiocre | Mauvais | Mauvais | Moyen | Médiocre | 2021 | 2015 |
| Le Tenu (source) | Etat moyen | | | | | 2021 | 2015 |
| Le Tenu (amont Lac de Grand-Lieu) | Etat médiocre | Mauvais | Médiocre | Moyen | Moyen | 2021 | 2015 |
| Ruisseaux affluents du Tenu : Les Fontenelles, La Roche, La Berganderie, Les Fraîches | Bon état | | | | | 2015 | 2015 |
| L'Acheneau | Etat médiocre | Médiocre | Moyen | Moyen | Moyen | 2021 | 2015 |
| La Blanche | Etat moyen | | | | | 2015 | 2015 |
| L'ancien cours de l'Acheneau | Bon état | | | | | 2015 | 2015 |
| L'Aumondière | Bon état | | | | | 2015 | 2015 |
| Le Boivre | Etat mauvais | Mauvais | Médiocre | Médiocre | Médiocre | 2015 | 2015 |
| Le Canal de Haute Perche | Etat mauvais | Mauvais | Moyen | Moyen | Moyen | 2021 | 2015 |
| L'étier de Millac | Etat moyen | | | | | 2021 | 2015 |
| Le Loup Pendu | Bon état | | | | | 2015 | 2015 |
| Le Falleron (amont Machecoul) | Etat mauvais | Mauvais | Médiocre | Moyen | Médiocre | 2021 | 2015 |
| Le Falleron (aval Machecoul) | Etat médiocre | | | | | 2015 | 2015 |

*Source : Etat*

**9 masses d'eau "cours d'eau" devront faire l'objet d'actions supplémentaires pour atteindre le bon état en 2021 : la Boulogne, la Logne, l'Ognon, le Tenu (source et amont Grand Lieu), le Falleron depuis sa source jusqu'à Machecoul, l'étier de Millac, l'Acheneau, le Canal de Haute Perche et leurs affluents.**

### k - Usages agricoles de l'eau

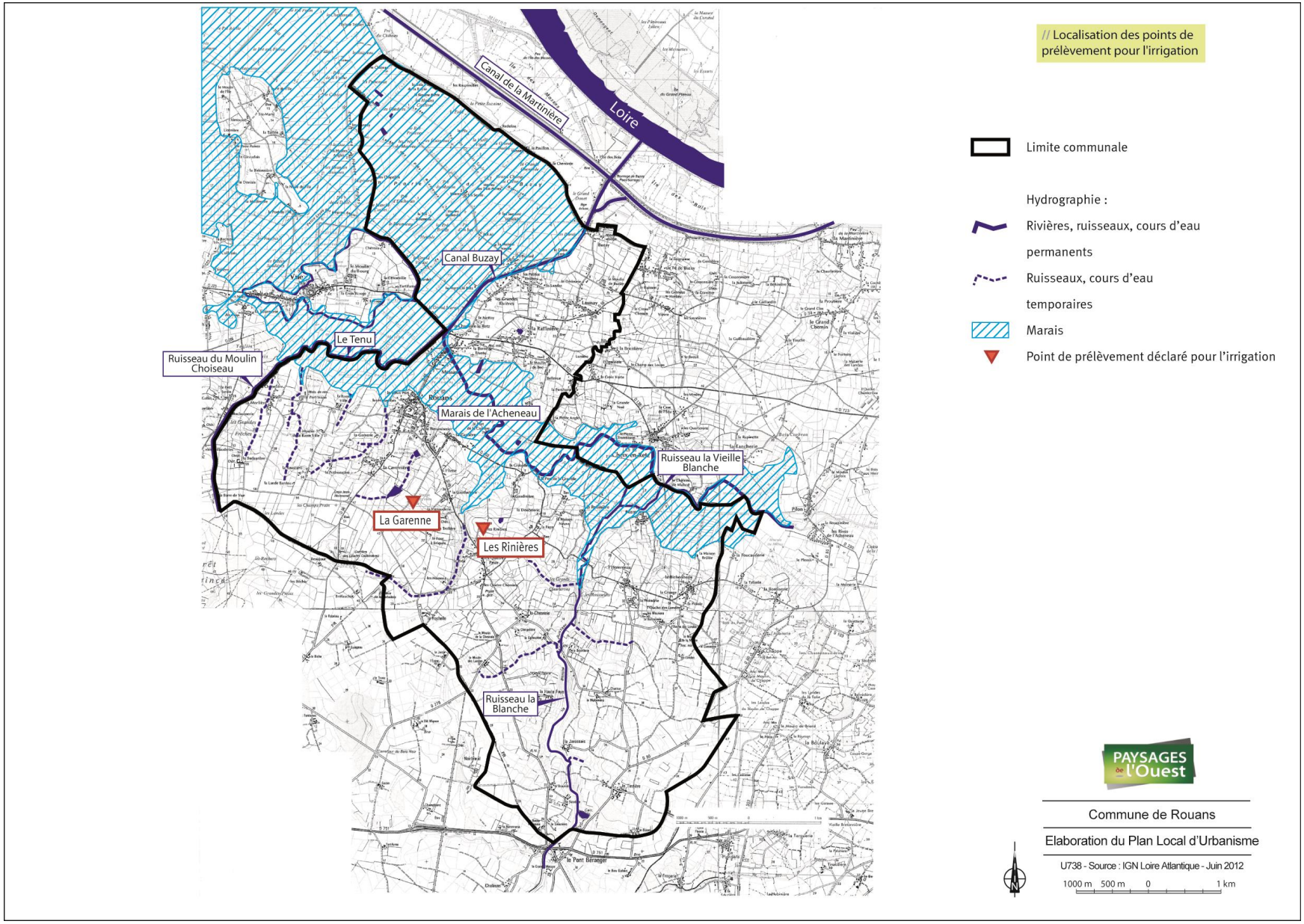
*(Source : Agence de l'Eau Loire Bretagne)*

L'Agence de l'Eau Loire Bretagne renseigne sur les points de prélèvements déclarés destinés à l'irrigation sur la période 1999 à 2007.

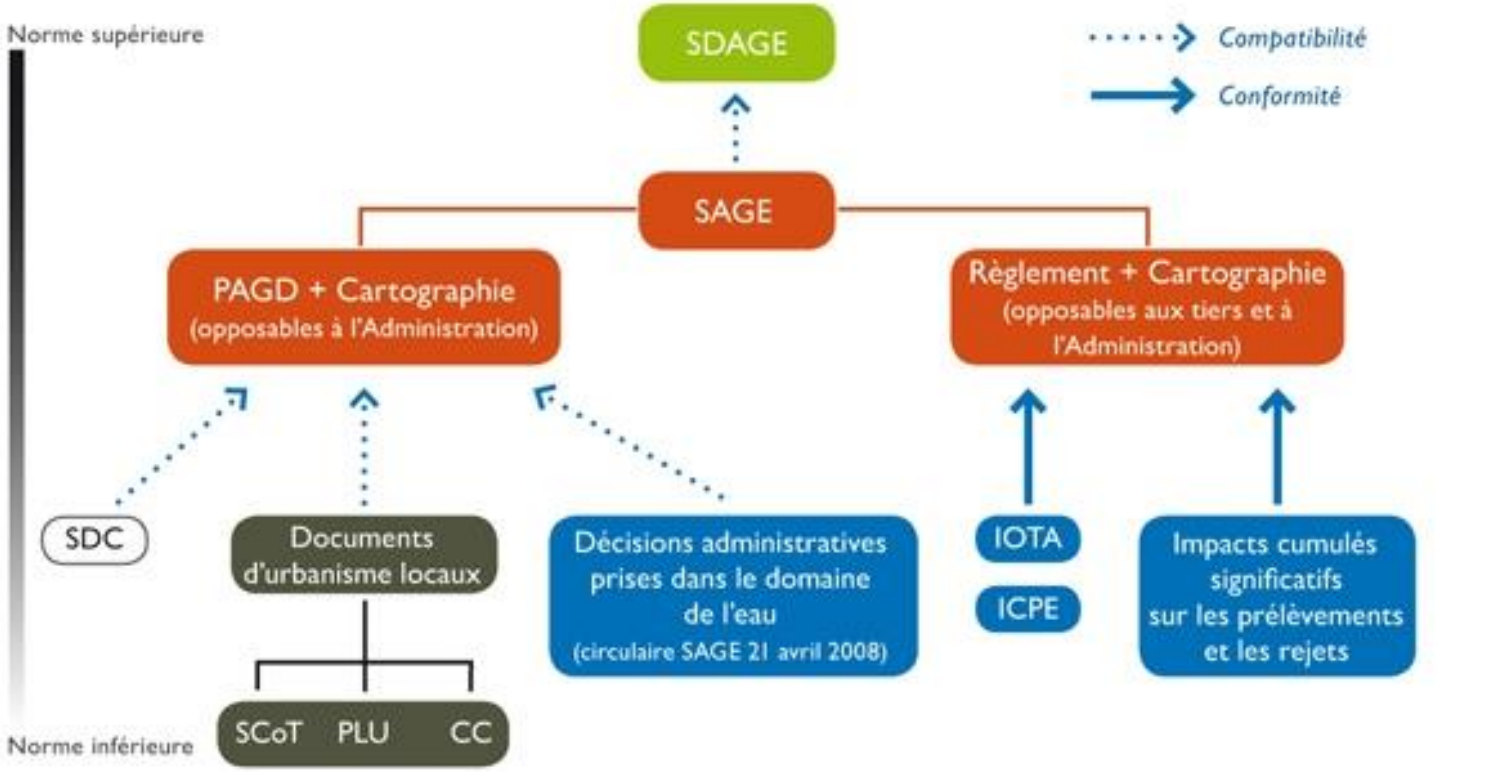
Deux points sont renseignés sur la Commune de Rouans au niveau de deux localités : Les Rinières et La Garenne.

Les volumes sont prélevés au cours de la période estivale. Ils sont en augmentation depuis 1999 où environ 6 300 m3 étaient prélevés. En 2006, plus de 14 000 m3 étaient prélevés.

La carte, page suivante, présente une localisation de ces prélèvements.


// Localisation des points de prélèvement pour l'irrigation
Canal de la Martinière
Loire
Canal Buzay
Le Tenu
Ruisseau du Moulin Choiseau
Rouans
Marais de l'Acheneau
Ruisseau la Vieille Blanche
La Garenne
Les Rinières
Ruisseau la Blanche
Limite communale
Hydrographie :
Rivières, ruisseaux, cours d'eau permanents
Ruisseaux, cours d'eau temporaires
Marais
Point de prélèvement déclaré pour l'irrigation
PAYSAGES de l'Ouest
Commune de Rouans
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
U738 - Source : IGN Loire Atlantique - Juin 2012
1000 m 500 m 0 1 km

## I - Les outils de la gestion de l'eau




***ARTICULATION DU SDAGE ET DES SAGE AVEC LES OUTILS DE PLANIFICATION ET DECISIONS ADMINISTRATIVES***

## ♦ Le SDAGE Loire Bretagne

*Généralités et orientations*

Le nouveau SDAGE Loire Bretagne 2010-2015 a été approuvé en novembre 2009 par le Préfet Coordinateur de Bassin.

Le SDAGE Loire Bretagne 2009 est un outil de planification décentralisé qui définit sur la période 2009-2015 les grandes orientations pour la gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

Le SDAGE est l'outil principal de mise en œuvre de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau dite **Directive Cadre sur l'Eau (DCE),** transposée en droit interne par la loi n°2004-338 du21 avril 2004.

La DCE affiche une grande ambition environnementale en fixant pour objectif emblématique le **bon état des eaux en 2015.**

Le SDAGE définit 15 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource à l'échelle du district hydrologique, en réponse aux questions importantes définies pour le bassin. Les **orientations** fondamentales sont déclinées en **dispositions** nécessaires à l'atteinte des objectifs.

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Crues et inondations
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Ces mesures sont mises en œuvre dans le cadre d'actions du SAGE.

Les SAGE qui sont une application locale des orientations générales du SDAGE doivent être rendus compatibles avec ce nouveau SDAGE.

*Portée juridique du SDAGE*

*« Les documents d'urbanisme et Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), cartes communales et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) doivent être compatibles avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE »* (article L.212-3 du code de l'environnement, articles L.122-1, L.123-1 et L.124-1 du code de l'urbanisme).

- **Le SAGE Estuaire de La Loire**

Le SAGE Estuaire de la Loire couvre une superficie de 3844 km², 116 communes de Loire-Atlantique et 15 communes de Maine et Loire, approuvé le 9 septembre 2009.

Il propose quatre enjeux regroupant 28 familles de mesures. Le tableau suivant résume ces dispositions :

| Enjeux | Mesures |
|---|---|
| Alimentation en eau - gestion quantitative | Gestion coordonnée et concertée des ressources |
| | Réduire les volumes «unitaires» pour faire des économies d'eau |
| | Réutiliser ou recycler les eaux usées et pluviales |
| Inondations | Inondations - Loire (secteur nantais, estuaire aval et maritime) |
| | Inondations - secteur Brière Brivet |
| | Inondations - secteur Erdre |
| | Inondations - cours d'eau urbains |
| Cohérence et organisation | Mettre en place ou consolider des structures référentes sur tout le territoire du SAGE |
| | Mettre en place une structure de pilotage du SAGE |

| Enjeux | Mesures |
|---|---|
| Qualité des eaux | Réduire les apports directs des rejets d'eaux usées domestiques pour le phosphore, la matière organique, et autres macropolluants |
| | Mettre en place les instruments d'une gestion des eaux pluviales |
| | Réduire la quantité et l'impact des rejets industriels |
| | Réduire à la source les apports diffus de phosphore |
| | Réduire les transferts de phosphore et de matières organiques |
| | Accompagner les mesures agricoles |
| | Réduire les apports internes dans les plans d'eau |
| | Réduire les apports globaux « phosphore» et « nitrates» au littoral |
| | Réduire la pollution nitrates sur les bassins d'alimentation des nappes d'eau potable |
| | Réduire la pollution nitrates sur le bassin d'alimentation des nappes qui n'atteindront pas le bon état en 2015 (hors usage «eau potable») |
| | Réduire les pollutions phytosanitaires agricoles (pollutions ponctuelles et diffuses, limiter les transferts) |
| | Réduire les pollutions phytosanitaires non agricoles (pollutions ponctuelles et diffuses, limiter les transferts) |
| | Améliorer la connaissance de la qualité des eaux par rapport aux pesticides |
| | Réduire les contaminations en micropolluants |
| | Réduire les contaminations bactériologiques par rapport aux usages (baignade et conchyliculture) |
| | Améliorer la connaissance des zones humides et les protéger (notamment grâce à des instruments juridiques) |
| | Gérer (entretenir) les zones humides ou de marais |
| | Améliorer les conditions hydromorphologiques et de gestion des cours d'eau et étiers |
| | Loire amont et aval : trouver un nouvel équilibre |

**Le projet de PLU doit donc être compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de La Loire.**

# 2. Le milieu biologique

## a - Occupation général du sol

### ♦ A l'échelle de la Communauté de Communes

*(Source : Etat Initial de l'Environnement du SCOT – Juin 2012)*

La trame urbaine traduit l'occupation humaine du territoire. Le Pays de Retz présente les particularités suivantes :

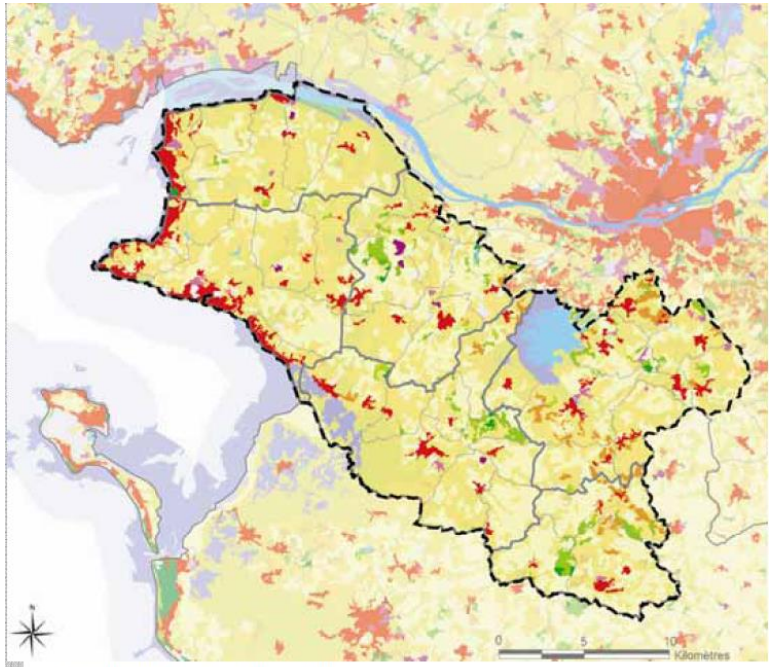
- la campagne est émaillée par la présence de bourgs, villages, hameaux et d'habitats isolés,

- chaque chef-lieu de canton présente une entité urbaine constituée autour d'un cœur de ville historique né à la convergence d'un réseau de desserte,

- le territoire est polarisé en particulier par six pôles urbains : Pornic, Saint-Brévin-les-Pins, Sainte-Pazanne, Machecoul, Legé et Saint-Philbert-de-Grand-Lieu,

- le littoral qui s'étire de Saint-Brévin-les-Pins jusqu'aux Moutiers-en-Retz est marqué par une urbanisation quasi-continue sur une profondeur variant d'un à deux kilomètres.

Les espaces urbanisés représentent 6% du territoire du Pays de Retz et la zone agricole en représente 65,2%.




*En rouge sur la carte , le tissu urbain.*
*(Source : Données géographiques Corine Land Cover de 2006)*

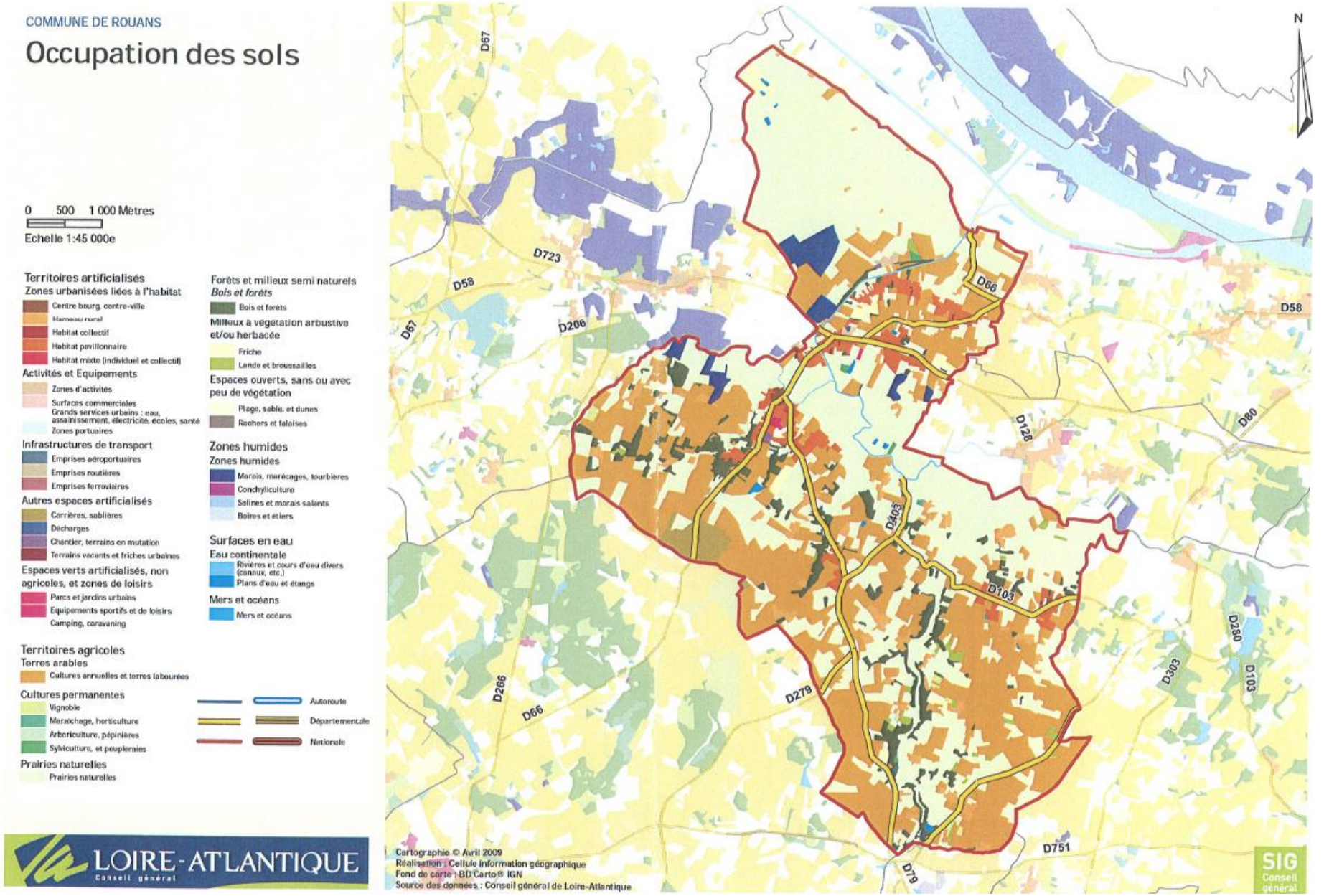
- **A l'échelle de la commune**

La carte page suivante présente l'occupation des sols sur la commune de Rouans en 2009.

L'urbanisation est concentrée autour du centre-bourg de Rouans et des villages de Messan associé à la forme complexe d'urbanisation de La Raffinière, des Grandes Rivières, Petites Rivières et de Launay.

Le nord et le centre du territoire communal sont dominés par les prairies naturelles. L'ouest et le sud sont dominés par les cultures annuelles et les terres labourées.

La commune compte peu de boisements.


COMMUNE DE ROUANS
Occupation des sols
0 500 1 000 Mètres
Echelle 1:45 000e
Territoires artificialisés
Zones urbanisées liées à l'habitat
Centre bourg, centre-ville
Hameau rural
Habitat collectif
Habitat pavillonnaire
Habitat mixte (individuel et collectif)
Activités et Equipements
Zones d'activités
Surfaces commerciales
Grands services urbains : eau, assainissement, électricité, écoles, santé
Zones portuaires
Infrastructures de transport
Emprises aéroportuaires
Emprises routières
Emprises ferroviaires
Autres espaces artificialisés
Carrières, sablières
Décharges
Chantier, terrains en mutation
Terrains vacants et friches urbaines
Espaces verts artificialisés, non agricoles, et zones de loisirs
Parcs et jardins urbains
Equipements sportifs et de loisirs
Camping, caravaning
Territoires agricoles
Terres arables
Cultures annuelles et terres labourées
Cultures permanentes
Vignoble
Maraichage, horticulture
Arboriculture, pépinières
Sylviculture, et peupleraies
Prairies naturelles
Prairies naturelles
Forêts et milieux semi naturels
Bois et forêts
Bois et forêts
Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
Friche
Lande et broussailles
Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
Plage, sable, et dunes
Rochers et falaises
Zones humides
Zones humides
Marais, marécages, tourbières
Conchyliculture
Salines et marais salants
Bolres et étiers
Surfaces en eau
Eau continentale
Rivières et cours d'eau divers (canaux, etc.)
Plans d'eau et étangs
Mers et océans
Mers et océans
Autoroute
Départementale
Nationale
LOIRE-ATLANTIQUE
Conseil général
N
D67
D723
D58
D67
D206
D66
D58
D128
D80
D403
D103
D280
D303
D103
D266
D66
D279
D751
D79
Cartographie © Avril 2009
Réalisation : Cellule information géographique
Fond de carte : BD Carto® IGN
Source des données : Conseil général de Loire-Atlantique
SIG
Conseil général

### b - Les espaces naturels remarquables

*(Source : DREAL des Pays-de-la-Loire)*

Le territoire de Rouans renferme divers espaces naturels remarquables qui ont fait l'objet d'inventaire et de classement spécifique : ZNIEFF, ZICO, zones humides, site classé, Site d'Intérêt Communautaire (SIC) et Zones de Protection Spéciale (ZPS).

♦ **ZNIEFF**

L'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

- Les **ZNIEFF de type I** désignent « des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national ». Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique.
- Les **ZNIEFF de type II** désignent les « grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes ». Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

Sur le territoire de Rouans, nous observons la **ZNIEFF de type I** suivante :

- Les « Marais de l'Acheneau », situés de part et d'autre de l'Acheneau. D'après les inventaires de la DREAL Pays de la Loire, cette ZNIEFF correspond à une vallée marécageuse constituée de prairies humides inondables sillonnées de douves et de fossés, de prairies mésophiles, de près tourbeux et de roselières variées, abritant une flore riche et variée comprenant plusieurs espèces rares ou protégées sur le plan national ou régional. Cette zone humide constitue une importante zone de gagnage pour les anatidés hivernant en estuaire de la Loire et sur le lac de Grand-Lieu. Elle abrite d'autre part un petit carnivore rare dans notre région ainsi qu'une intéressante diversité d'Odonates dont certains peu commun en Pays de la Loire.

Espèces déterminantes recensées dans cette ZNIEFF :

**Insectes » Odonates »**
*Coenagrion scitulum* (Agrion mignon)

**Insectes » Odonates »**
*Erythromma viridulum* (Agrion vert)

**Insectes » Odonates »**
*Coenagrion pulchellum* (Agrion gracieux)

**Insectes » Coléoptères »**
*Oodes gracilis* (Oode gracile)

**Poissons » Ostéichthyens ou poissons osseux »**
*Esox lucius* (Brochet)

**Poissons » Ostéichthyens ou poissons osseux »**
*Anguilla anguilla* (Anguille européenne)

**Mammifères »**
*Lutra lutra* (Loutre)

**Ptéridophytes » Filicinophytes (fougères) »**
*Dryopteris affinis subsp. borreri* (Dryoptéris de Borrer)

**Angiospermes » Monocotylédones »**
*Alisma ranunculoides* (Flûteau fausse-renoncule)

**Angiospermes » Monocotylédones »**
*Potamogeton trichoides* (Potamot capillaire)

**Angiospermes » Monocotylédones »**
*Carex rostrata* (Laîche à bec)

**Angiospermes » Monocotylédones »**
*Potamogeton perfoliatus* (Potamot perfolié)

**Angiospermes » Monocotylédones »**
*Deschampsia setacea* (Canche des marais)

**Dicotylédones » Dicotylédones A-F »**
*Apium inundatum* (Ache inondée)

**Dicotylédones » Dicotylédones G-P »**
*Hippuris vulgaris* (Pesse-d'eau)

**Dicotylédones » Dicotylédones G-P »**
*Pulicaria vulgaris* (Pulicaire vulgaire)

**Dicotylédones » Dicotylédones G-P »**
*Gratiola officinalis* (Gratiole officinale)

**Dicotylédones » Dicotylédones G-P »**
*Inula britannica* (Inule d'Angleterre)

**Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »**
*Ranunculus ophioglossifolius* (Renoncule à feuilles d'ophioglosse)

**Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »**
*Stellaria palustris* (Stellaire des marais)

**Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »**
*Trifolium michelianum* (Trèfle de Micheli)

**Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »**
*Rorippa palustris* (Faux cresson)

Sur le territoire de Rouans, nous observons la **ZNIEFF de type II** suivante :

- La « Vallée de la Loire à l'aval de Nantes », vaste zone humide estuarienne d'un intérêt écologique élevé constituée de milieux très diversifiés en fonction du degré d'humidité et du caractère plus ou moins halophile de certaines zones. Elle comprend d'importantes surfaces de prairies naturelles inondables sillonnées de canaux et d'étiers, vasières et roselières à forte productivité primaire, etc... C'est une zone de valeur exceptionnelle sur le plan botanique, abritant de nombreux groupements végétaux hygrophiles à mésophiles, avec de remarquables variations de l'amont vers l'aval en fonction du degré de salinité. On y note la présence de nombreuses plantes rares ou menacées, certaines protégées au niveau national ou régional. C'est un site de valeur internationale pour l'avifaune migratrice, hivernante et nicheuse, abritant plusieurs oiseaux rares ou menacés, dont certaines espèces concernées par la directive européenne relative à la conservation des oiseaux sauvages. Sur le plan ichtyologique, les vasières encore existantes constituent des zones essentielles pour la croissance de diverses espèces de poissons marins. La présence de plusieurs espèces de mammifères, de reptiles, de batraciens et d'insectes rares dans notre région vient aussi confirmer l'intérêt faunistique remarquable de cette zone.
-

Espèces déterminantes sur cette ZNIEFF :

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Insectes » Odonates »** *Erythromma viridulum* (Agrion vert) | **Cyclostomes »** *Lampetra fluviatilis* (Lamproie de rivière) | **Oiseaux »** *Anas strepera* (Canard chipeau) | **Oiseaux »** *Ciconia ciconia* (Cigogne blanche) | **Oiseaux »** *Vanellus vanellus* (Vanneau huppé) |
| **Insectes » Odonates »** *Erythromma najas* (Agrion à yeux rouges) | **Cyclostomes »** *Petromyzon marinus* (Lamproie marine) | **Oiseaux »** *Anas querquedula* (Sarcelle d'été) | **Oiseaux »** *Chlidonias niger* (Guifette noire) | **Oiseaux »** *Himantopus himantopus* (Echasse blanche) |
| **Insectes » Odonates »** *Somatochlora metallica* (Cordulie métallique) | **Poissons » Ostéichthyens ou poissons osseux »** *Esox lucius* (Brochet) | **Oiseaux »** *Anthus pratensis* (Pipit farlouse) | **Oiseaux »** *Cisticola juncidis* (Cisticole des joncs) | **Oiseaux »** *Jynx torquilla* (Torcol fourmilier) |
| **Insectes » Odonates »** *Cordulegaster boltoni* (Cordulégastre annelé) | **Poissons » Ostéichthyens ou poissons osseux »** *Anguilla anguilla* (Anguille européenne) | **Oiseaux »** *Ardea purpurea* (Héron pourpré) | **Oiseaux »** *Crex crex* (Râle des genêts) | **Oiseaux »** *Lanius collurio* (Pie-grièche écorcheur) |
| **Insectes » Odonates »** *Brachytron pratense* (Aeschne printanière) | **Poissons » Ostéichthyens ou poissons osseux »** *Alburnoides bipunctatus* (Spirlin) | **Oiseaux »** *Asio flammeus* (Hibou des marais) | **Oiseaux »** *Coturnix coturnix* (Caille des blés) | **Oiseaux »** *Larus marinus* (Goéland marin) |
| **Insectes » Odonates »** *Orthetrum brunneum* (Orthétrum brun) | **Poissons » Ostéichthyens ou poissons osseux »** *Alosa alosa* (Grande alose) | **Oiseaux »** *Athene noctua* (Chevêche d'Athéna) | **Oiseaux »** *Egretta garzetta* (Aigrette garzette) | **Oiseaux »** *Larus melanocephalus* (Mouette mélanocéphale) |
| **Insectes » Odonates »** *Orthetrum coerulescens* (Orthétrum bleuissant) | **Poissons » Ostéichthyens ou poissons osseux »** *Alosa fallax* (Alose feinte) | **Oiseaux »** *Botaurus stellaris* (Grand butor, Butor étoilé) | **Oiseaux »** *Egretta alba* (Grande aigrette) | **Oiseaux »** *Limosa limosa* (Barge à queue noire) |
| **Insectes » Odonates »** *Coenagrion pulchellum* (Agrion gracieux) | **Poissons » Ostéichthyens ou poissons osseux »** *Salmo salar* (Saumon atlantique) | **Oiseaux »** *Acrocephalus arundinaceus* (Rousserolle turdoïde) | **Oiseaux »** *Porzana porzana* (Marouette ponctuée) | **Oiseaux »** *Locustella luscinioides* (Locustelle luscinioïde) |
| **Insectes » Odonates »** *Ischnura pumilio* (Agrion nain) | **Poissons » Ostéichthyens ou poissons osseux »** *Salmo trutta trutta* (Truite de mer) | **Oiseaux »** *Acrocephalus schoenobaenus* (Phragmite des joncs) | **Oiseaux »** *Recurvirostra avosetta* (Avocette) | **Oiseaux »** *Luscinia svecica* (Gorgebleue à miroir) |
| **Insectes » Odonates »** *Coenagrion scitulum* (Agrion mignon) | **Amphibiens »** *Bufo calamita* (Crapaud calamite) | **Oiseaux »** *Actitis hypoleucos* (Chevalier guignette) | **Oiseaux »** *Riparia riparia* (Hirondelle de rivage) | **Oiseaux »** *Locustella naevia* (Locustelle tachetée) |
| **Insectes » Odonates »** *Coenagrion mercuriale* (Agrion de Mercure) | **Amphibiens »** *Pelodytes punctatus* (Pelodyte ponctué) | **Oiseaux »** *Alcedo atthis* (Martin-pêcheur) | **Oiseaux »** *Saxicola rubetra* (Tarier des prés) | **Oiseaux »** *Motacilla flava* (Bergeronnette printanière) |
| **Insectes » Odonates »** *Aeshna grandis* (Grande aeschne) | **Amphibiens »** *Triturus cristatus* (Triton crêté) | **Oiseaux »** *Anas clypeata* (Canard souchet) | **Oiseaux »** *Sterna albifrons* (Sterne naine) | **Oiseaux »** *Oenanthe oenanthe* (Traquet motteux) |
| **Insectes » Coléoptères »** *Cerambyx cerdo* (Grand capricorne) | **Amphibiens »** *Rana temporaria* (Grenouille rousse) | **Oiseaux »** *Anas crecca* (Sarcelle d'hiver) | **Oiseaux »** *Sterna hirundo* (Sterne pierregarin) | **Oiseaux »** *Panurus biarmicus* (Panure à moustaches) |
| **Insectes » Coléoptères »** *Chlaenius tristis* (Chlénie des vasières) | **Reptiles »** *Natrix maura* (Couleuvre vipérine) | **Oiseaux »** *Charadrius dubius* (Petit gravelot) | **Oiseaux »** *Sterna sandvicensis* (Sterne caugeck) | **Oiseaux »** *Parus montanus* (Mésange boréale) |
| **Insectes » Coléoptères »** *Omophron limbatum* (Omophron) | **Reptiles »** *Vipera aspis* (Vipère aspic) | **Oiseaux »** *Circus aeruginosus* (Busard des roseaux) | **Oiseaux »** *Tadorna tadorna* (Tadorne de Belon) | **Oiseaux »** *Phylloscopus trochilus* (Pouillot fitis) |
| **Insectes » Coléoptères »** *Osmoderma eremita* (Pique-prune, Barbot) | | **Oiseaux »** *Charadrius alexandrinus* (Gravelot à collier interrompu) | **Oiseaux »** *Tringa totanus* (Chevalier gambette) | **Mammifères »** *Genetta genetta* (Genette) |

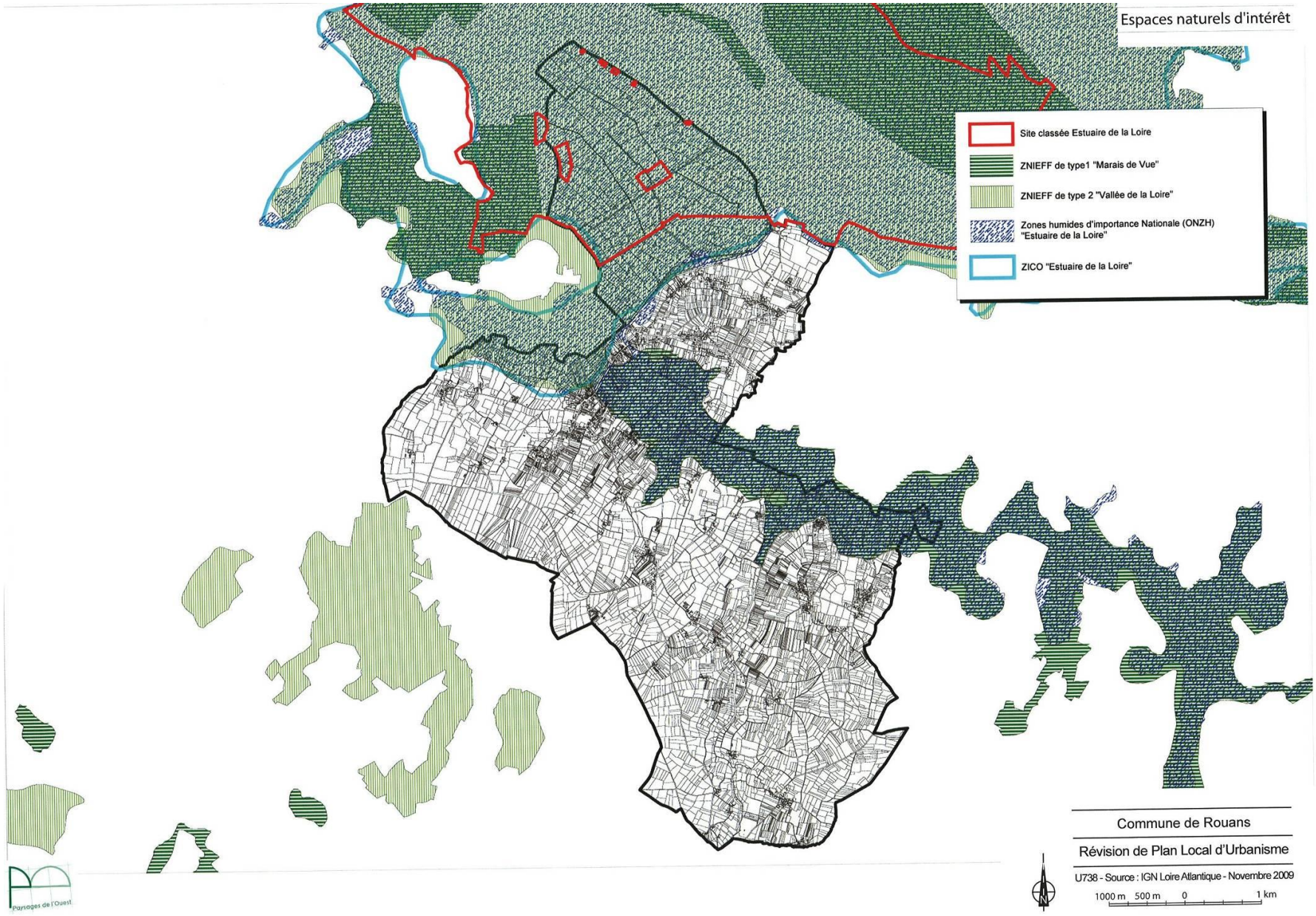
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Mammifères »** *Lutra lutra* (Loutre) | **Angiospermes » Monocotylédones »** *Potamogeton trichoides* (Potamot capillaire) | **Dicotylédones » Dicotylédones A-F »** *Euphorbia cyparissias* (Euphorbe petit-cyprès) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Ranunculus hederaceus* (Renoncule-lierre) |
| **Mammifères »** *Myotis myotis* (Grand murin) | **Angiospermes » Monocotylédones »** *Scirpus triqueter* (Souchet à trois angles) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Papaver dubium subsp. lecoqii* (Pavot douteux) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Rorippa islandica* (Faux cresson) |
| **Mammifères »** *Glis glis* (Loir gris) | **Angiospermes » Monocotylédones »** *Orchis laxiflora subsp. palustris* (Orchis des marais) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Gratiola officinalis* (Gratiole officinale) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Ranunculus lingua* (Grande douve) |
| **Mammifères »** *Mustela erminea* (Hermine) | **Angiospermes » Monocotylédones »** *Puccinellia rupestris* (Puccinellie couchée) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Inula britannica* (Inule d'Angleterre) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Rumex limosus* (Rumex des marais) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Bromus secalinus* (Brome des moissons) | **Angiospermes » Monocotylédones »** *Schoenoplectus tabernaemontani* (Souchet glauque) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Hippuris vulgaris* (Pesse-d'eau) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Ranunculus ophioglossifolius* (Renoncule à feuilles d'ophioglosse) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Carex vulpina* (Laîche des renards) | **Angiospermes » Monocotylédones »** *Cyperus michelianus* (Soucet de Micheli) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Inula helenium* (Inule petite-corbeille; Aunée) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Scutellaria hastifolia* (Scutellaire à feuilles hastées) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Colchicum autumnale* (Colchique d'automne) | **Angiospermes » Monocotylédones »** *Scirpus lacustris subsp. tabernae-montani* (Souchet glauque) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Linaria supina* (Linaire étalée) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Scolymus hispanicus* (Artichaut d'Espagne) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Deschampsia setacea* (Canche des marais) | **Angiospermes » Monocotylédones »** *Damasonium alisma* (Etoile des marais) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Onopordum acanthium* (Onoporde acanthe) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Silene portensis* (Silène de Porto) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Cyperus fuscus* (Souchet brun-verdâtre) | **Dicotylédones » Dicotylédones A-F »** *Apium graveolens* (Ache; Céleri) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Myosurus minimus* (Queue-de-souris) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Stellaria palustris* (Stellaire des marais) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Fritillaria meleagris* (Fritillaire pintade) | **Dicotylédones » Dicotylédones A-F »** *Angelica heterocarpa* (Angélique des estuaires) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Myriophyllum verticillatum* (Myriophylle à feuilles verticillées) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Trapa natans* (Châtaigne-d'eau) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Galanthus nivalis* (Perce-neige) | **Dicotylédones » Dicotylédones A-F »** *Apium inundatum* (Ache inondée) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Pulicaria vulgaris* (Pulicaire vulgaire) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Trifolium michelianum* (Trèfle de Micheli) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Juncus anceps* (Jonc à deux angles) | **Dicotylédones » Dicotylédones A-F »** *Bupleurum tenuissimum* (Buplèvre grêle) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Lindernia dubia* (Linderne fausse-gratiole) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Ulmus laevis* (Orme blanc) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Glyceria procumbens* (Puccinellie couchée) | **Dicotylédones » Dicotylédones A-F »** *Caltha palustris* (Populage; Souci d'eau) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Medicago x varia* (Luzerne variée) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Vincetoxicum hirundinaria* (Dompte-venin) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Orchis laxiflora* (Orchis à fleurs lâches) | **Dicotylédones » Dicotylédones A-F »** *Cardamine parviflora* (Cardamine à petites fleurs) | **Dicotylédones » Dicotylédones G-P »** *Galium mollugo subsp. neglectum* | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Verbascum densiflorum* (Molène à fleurs denses) |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Juncus obtusiflorus* (Jonc à nodules) | **Dicotylédones » Dicotylédones A-F »** *Cerastium anomalum* (Céraiste douteux) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Ranunculus baudotii* (Renoncule de Baudot) | |
| **Angiospermes » Monocotylédones »** *Najas minor* (Petite naïade) | **Dicotylédones » Dicotylédones A-F »** *Eryngium maritimum* (Panicaut maritime) | **Dicotylédones » Dicotylédones Q-Z »** *Ranunculus circinatus* (Renoncule à feuilles en cercles) | |

- **Site classé**

La commune de Rouans est concernée par un site classé. Il s'agit de l'Estuaire de La Loire qui a été classé en 2002. Ce site classé est localisé au nord du territoire communal.

- **Zones humides d'Importance Nationale (ONZH)**

La commune de Rouans est concernée par une Zone Humide d'Importance Nationale. Il s'agit de l'Estuaire de La Loire.


Espaces naturels d'intérêt
Site classée Estuaire de la Loire
ZNIEFF de type1 "Marais de Vue"
ZNIEFF de type 2 "Vallée de la Loire"
Zones humides d'importance Nationale (ONZH) "Estuaire de la Loire"
ZICO "Estuaire de la Loire"
Commune de Rouans
Révision de Plan Local d'Urbanisme
U738 - Source : IGN Loire Atlantique - Novembre 2009
1000 m 500 m 0 1 km
Paysages de l'Ouest

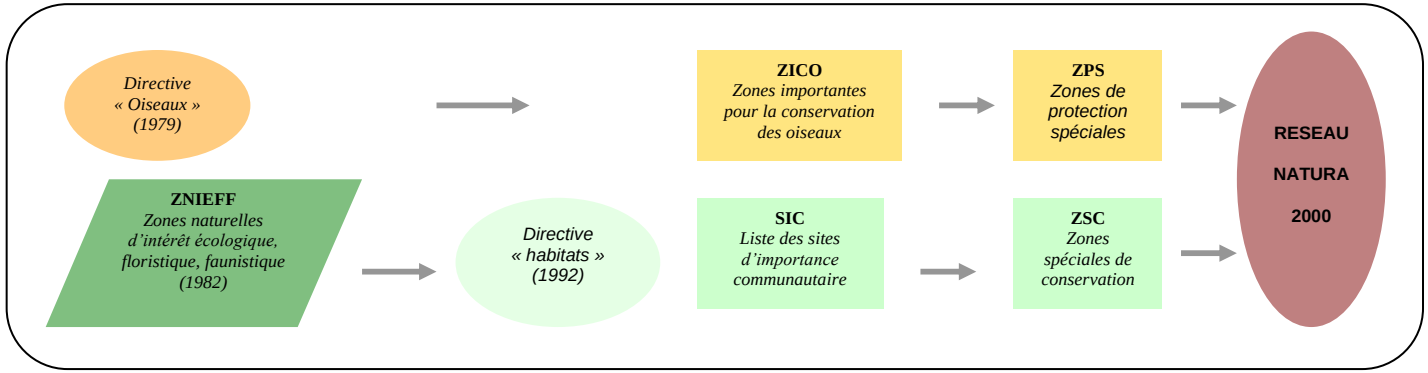
## c - Les sites Natura 2000

La directive « Habitats » n° 92/43/CEE du 21 mai 1992 met en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage afin d'assurer le maintien de la biodiversité sur le territoire européen. Elle a été transcrite en droit français par le décret n° 95-631 d'application du 5 mai 1995.

L'application de la directive « Habitats » implique pour chaque état membre de répertorier sur son territoire les sites qui les abritent. Pour la France, ce recensement a été réalisé au niveau régional essentiellement sur les bases de l'inventaire ZNIEFF, en y ajoutant les critères phytosociologiques caractérisant les habitats. A l'issue de la phase actuelle d'élaboration des documents d'objectifs (DOCOB), les Sites d'Intérêts Communautaire (SIC) retenus seront désignés « Zones Spéciales de Conservation » (ZSC).

De plus, dans le cadre de l'application de la directive européenne du 6 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages, un inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) a été réalisé par le Muséum National d'Histoire Naturelle et la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO). Sur les bases de cet inventaire, il a été notifié à l'Europe les Zones de Protection Spéciales (ZPS).

L'ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats » et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) désignées au titre de la directive « Oiseaux », constituera un réseau européen cohérent, le « **réseau Natura 2000** ». L'appellation commune « **Site Natura 2000** » sera ainsi donnée aux ZSC et aux ZPS.



- **Zone de Protection Spéciale (ZPS)**

La commune de Rouans est concernée par une ZPS. Il s'agit de l'Estuaire de La Loire, zone humide majeure sur la façade atlantique et maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande). Cette zone dispose d'une grande diversité des milieux favorables aux oiseaux (eaux libres, vasières, roselières, marais, prairies humides, réseau hydraulique, bocage) et a une importance internationale pour les migrations sur la façade atlantique.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. L'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire ainsi que la présence d'ouvrages hydrauliques (digues submersibles, quais, appontements) sont constitutifs de l'état de référence du site.

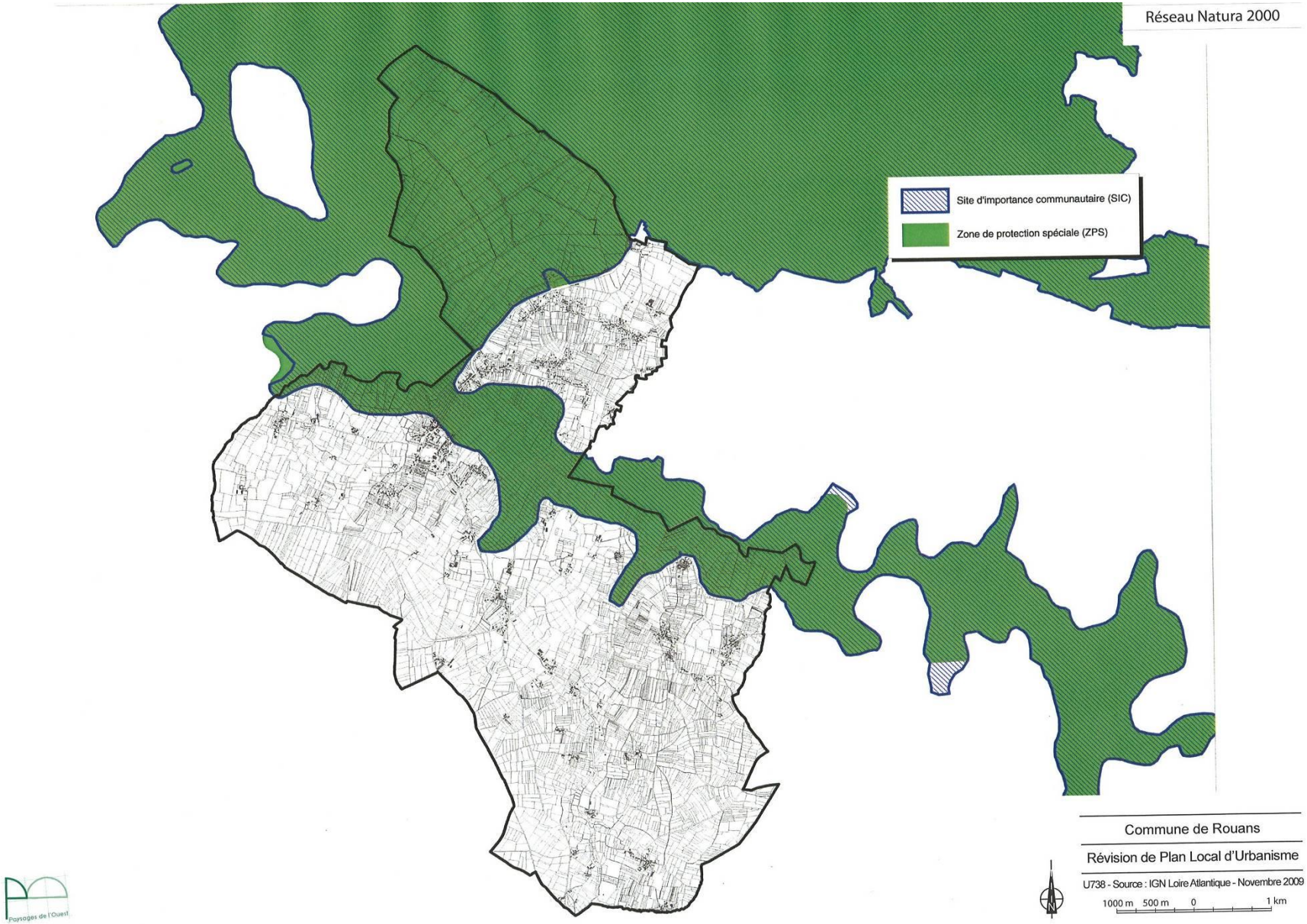
Cette zone est vulnérable du fait de l'envasement naturel, de l'artificialisation des berges, des risques de pollution ou de prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs et de l'entretien insuffisant du réseau hydraulique.

- **Site d'Importance Communautaire (SIC)**

La commune de Rouans est concernée par une SIC. Il s'agit de l'Estuaire de La Loire, zone humide majeure sur la façade atlantique et maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande).Ce site dispose d'une grande diversité des milieux et des espèces en fonction des marées, du gradient de salinité, du contexte hydraulique. Importance particulière pour les habitats estuariens au sens strict, les milieux aquatiques, les roselières, les prairies humides, le bocage. Elle comprend de nombreuses espèces d'intérêt communautaire dont l'angélique des estuaires.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. L'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire ainsi que la présence d'ouvrages hydrauliques (digues submersibles, quais, appontements) sont constitutifs de l'état de référence du site.

Cette zone est vulnérable du fait de l'envasement naturel, de l'artificialisation des berges, des risques de pollution ou de prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs et de l'entretien insuffisant du réseau hydraulique.

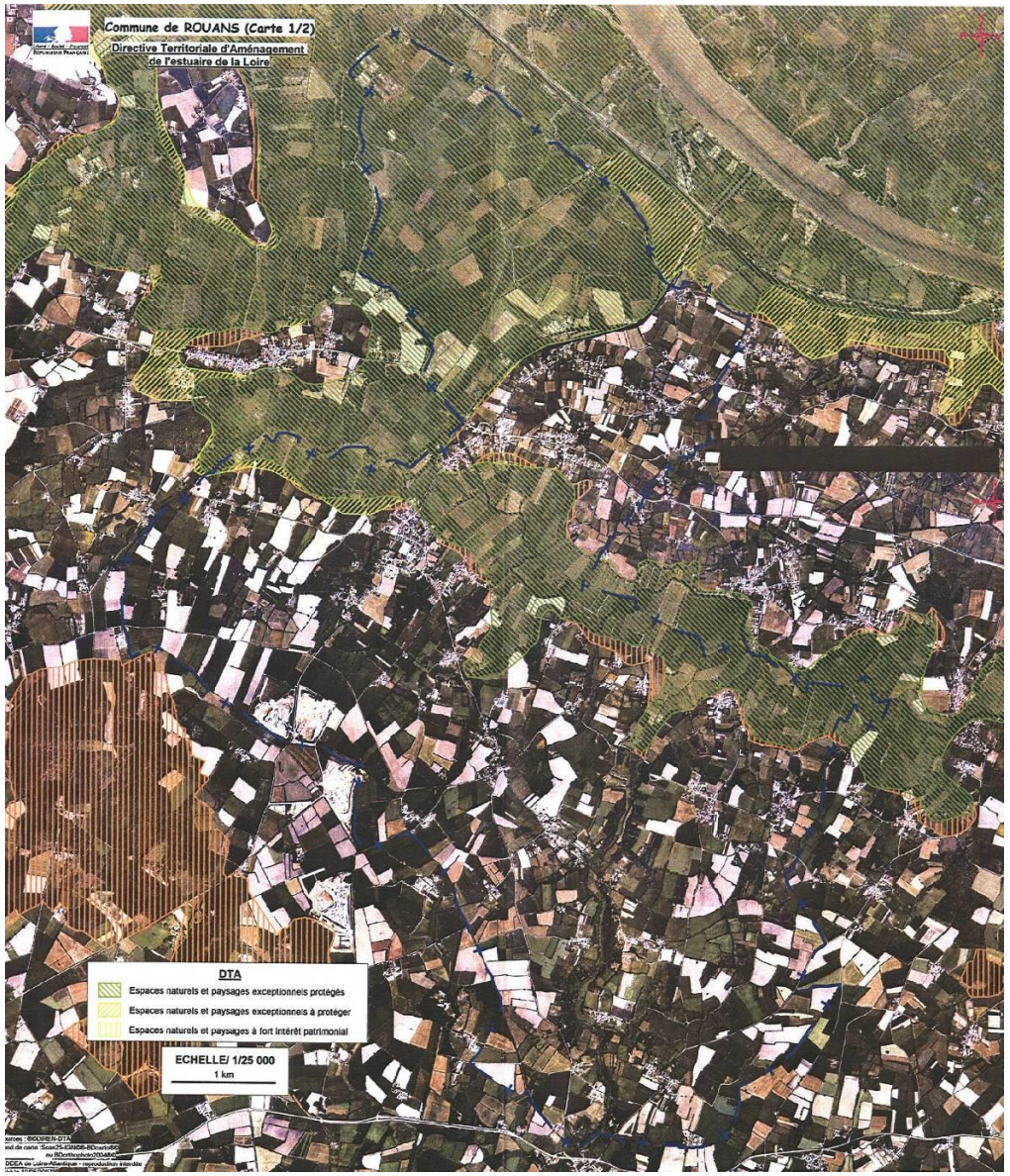

Réseau Natura 2000
Site d'importance communautaire (SIC)
Zone de protection spéciale (ZPS)
Commune de Rouans
Révision de Plan Local d'Urbanisme
U738 - Source : IGN Loire Atlantique - Novembre 2009
1000 m 500 m 0 1 km
Paysages de l'Ouest

## d - La Directive Territoriale d'Aménagement

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire fixe les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Des prescriptions sont à respecter sur les différentes zones identifiées par la DTA tels que :

- L'affectation que donneront les PLU aux espaces naturels, d'intérêt exceptionnel et ceux « à fort intérêt patrimonial » tels les aménagements qui y seront autorisés devront tenir compte de la vocation de ces espaces et des fonctions qu'ils assurent.
- Par ailleurs, dans les secteurs concernés, l'extension de l'urbanisation est limitée et à effectuer en continuité du bâti existant.

La carte, page suivante, identifie les contours de ces espaces :



## e - Les zones humides

### ♦ La réglementation et les zones humides

Au sens de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, les zones humides sont « des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'arrêté du 24 juin 2008, dans sa version consolidée au 10 juillet 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides. Cet arrêté détaille de manière très précise les critères à retenir pour la définition et la délimitation des zones humides : listes des types de sols, des espèces végétales et des habitats humides.

Il apparaît ainsi qu'un espace peut être maintenant considéré et défini comme une zone humide uniquement sur des critères pédologiques ; c'est-à-dire suivant la nature et la caractéristique observées dans le sol des terrains concernés.

Ainsi, si des traces d'hydromorphie (concrétions d'ions métalliques ou blanchiment, ...)[1] débutent à moins de 50 cm de la surface du sol, le sol peut être considéré comme un horizon superficiel caractéristique de zone humide.

L'hydromorphie d'un sol reste, en effet, une caractéristique essentielle pour la détermination de zones humides. Contrairement aux autres critères, notamment botanique, le sol garde en « mémoire », les conditions hydrogéologiques qui ont prévalu tout au long de son histoire.

Ainsi, certaines zones humides durement artificialisées par l'homme (drainage, remblaiement, assèchement, endiguement, ...) et n'ayant plus leur fonctionnement hydrologique et de végétations caractéristiques de zones humides, conservent dans le sol de façon inaliénable les traces de l'hydromorphie.

[1] Les sols rédoxiques soumis à la battance d'une nappe sont caractérisés par des taches rouilles et noires qui témoignent des réactions d'oxydoréduction du fer et du manganèse. Dans des sols réductiques (entièrement réduits) on peut assister à une defferisation et un blanchiment du sol (lessivage du sol).

### ♦ Application aux documents d'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale (SCOT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans les SAGE.

En l'absence d'inventaire exhaustif sur leur territoire ou de démarche d'inventaire en cours à l'initiative d'une Commission Locale de l'Eau, les communes élaborant ou révisant leurs documents d'urbanisme sont invitées à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Les PLU incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, précisent, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

### ♦ L'intérêt des zones humides

De par les différentes fonctions naturelles qu'elles assurent, les zones humides sont de réelles infrastructures naturelles. Elles jouent un rôle prépondérant pour la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant. Ces milieux contribuent de façon significative à l'atteinte des objectifs de bon état chimique, écologique et quantitatif des eaux de surface et souterraines.

Elles présentent des fonctions et des intérêts multiples :

- fonctions biologiques : habitats diversifiés, réservoirs de diversité biologique, flore et faune spécifiques, stockage de carbone ;
- fonctions hydrauliques : régulation des débits par l'écrêtement des crues et le stockage de l'eau, soutient d'étiage des cours d'eau ;
- fonctions épuratrices : dénitrification, déphosphatation, rétention des toxiques et des micropolluants, interception des matières en suspension ;
- valeurs économiques : pâturage, fauche, aquaculture ;
- autres valeurs telles que paysagères, sociales, récréatives.

### ♦ Les zones humides présentes sur le territoire de Rouans

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été lancé par la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz. Cet inventaire a été réalisé par le bureau d'études EF Etudes en 2010-2011. Il a été approuvé début 2012 et est annexé au dossier de PLU.
Les éléments suivants présentent les résultats de cet inventaire sur la commune de Rouans :

**Méthodologie :**

Phase de concertation : La réussite des inventaires des zones humides et des cours d'eau passe par la compréhension des enjeux et l'appropriation des objectifs par les acteurs locaux, qu'ils soient élus, utilisateurs de l'espace à titre divers (agriculteurs, associations pour la protection de la nature, pêcheurs,...) ou simplement habitants du territoire. C'est pourquoi la concertation est très importante tout au long de la démarche.

Conformément au guide méthodologique du SAGE Estuaire de la Loire, la commune a créé, par délibération du conseil municipal, un groupe de travail chargé d'accompagner la démarche des inventaires.

Elle s'appuiera sur un groupe de travail communal. Ce groupe était constitué de :

- trois élus référents : M. Jean-Pierre LUCAS (Maire), M. Patrice MONNERIE (Adjoint), M. Jean-Pierre TASSY (1er adjoint) ;
- trois agriculteurs : M. Jean-Jacques CLAVIER, M. Pascal DOSSET, M. Bernard LOQUAIS ;
- un représentant d'une association de protection et de mise en valeur de l'environnement : M. René GACOIN, association «Ligue pour la Protection des Oiseaux» ;
- trois retraités : M. Pierre BEILVERT, M. Pierre GUILLOT, Mme Maryvonne LOQUIN.

La concertation locale a pris la forme de réunions formelles et d'échanges avec le groupe de travail, ainsi que de visites de terrain aux différentes étapes de la mission, en présence d'agriculteurs et de propriétaires riverains :

- ✓ Réunion de bilan et de préparation de l'intervention sur le terrain avec le groupe communal (pré-localisation),
- ✓ Réunion de restitution des résultats suite à la phase terrain avec le groupe communal,
- ✓ Affichage des cartes des zones humides en mairie,
- ✓ Contre-visites pour préciser les délimitations avec les habitants, exploitants ou propriétaires,
- ✓ Réunion de validation avec le groupe communal.

Détermination des zones humides et cours d'eau potentiels : Une carte des zones humides et des cours d'eau potentiels a été réalisée à partir de différents supports bibliographiques (orthophoto, scan 25, courbes de niveau, données Natura 2000 et ZNIEFF, pré-délimitation de la DREAL). Cette carte est donc le résultat de l'assemblage de données de précision et de fiabilité différentes, mises à disposition par de nombreux partenaires. C'est une base générale, préalable à la réalisation d'inventaires locaux plus précis, sur les territoires où les données sont peu fiables et/ou incomplètes.

Cette pré-délimitation des zones humides nous a permis de cibler les secteurs à expertiser lors de visites de terrain.

La carte des zones humides potentielles permet de mettre en évidence plusieurs contextes géomorphologiques de développement potentiel de zones humides :

- Des zones humides potentielles de plateaux liées à un très faible dénivelé topographique. Elles se localisent souvent en amont de la source des cours d'eau.
- Les zones humides potentielles de bordure des cours d'eau liées à une diminution du dénivelé en bordure du cours d'eau et une aire drainée importante. Ces zones humides sont liées à la fois à la résurgence de la nappe et à la contribution du cours d'eau lors des crues.
- Les zones humides potentielles de type alluvial. Elles diffèrent des précédentes par leur taille (zone d'étalement de la nappe) et par leur mode d'alimentation (contribution plus importante du cours d'eau).

La surface de zone humide potentielle a été estimée à partir de cette modélisation à 1276 ha.

Réunion de lancement : La réunion de bilan et de préparation de l'intervention sur le terrain s'est tenue devant le groupe communal de Rouans, le 2 Mars 2010 et, a représenté le démarrage de l'étude avec la commune. Ce groupe suit l'étude tout au long de son avancement. Lors de cette première rencontre, les enjeux de l'étude et les étapes ont été présentés. Une carte des zones humides et des cours d'eau potentiels en format A0 a été également mise à disposition. La réunion s'est terminée par une visite sur un secteur humide choisi par le groupe communal pour faire une démonstration de l'application de la méthode de terrain.

Des zones humides potentielles aux zones humides fonctionnelles : Une expertise de terrain a été réalisée sur l'ensemble des surfaces de zones humides et cours d'eau potentiels, excepté sur les secteurs fortement urbanisés. Deux passages ont été effectués sur le territoire de la commune :

- Un passage printanier pour l'observation de la végétation présente dans les zones humides. Ce passage de terrain a été réalisé Avril 2010 et Juillet 2010 (semaine 15 à 17, 27) pendant 11 jours.
- Un passage hivernal pour l'observation des écoulements dans les cours d'eau et la saturation en eau des sols. Ce passage de terrain a été réalisé en Mars 2011 (semaine 9) pendant 1 jour.

Critères de délimitation des zones humides :

Une zone humide fonctionnelle est une zone marquée par la présence de végétation hygrophile et/ou la présence d'eau plus un sol hydromorphe (dont le fonctionnement et l'aspect sont influencés par une présence temporaire ou permanente d'eau). Elle assure une ou des fonctions spécifiques à ces milieux qui sont : la régulation hydraulique, biogéochimique et/ou écologique. Elle est à préserver dans le plan local d'urbanisme.

Les critères de délimitation de ces zones humides ont donc été définis par le SAGE Estuaire de la Loire. Ces critères sont :

- la présence d'une végétation hygrophile (ex : Joncs, Carex, Saule, Molinie, ...) avec un taux de recouvrement supérieur à 50% :

✓ Soit par des espèces indicatrices de zones humides ;

✓ Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques des zones humides.

et/ou

- la présence d'eau qui séjourne ou circule sur les parcelles pendant au moins une partie de l'année,
- la présence d'une hydromorphie des sols à moins de 25 cm de profondeur se prolongeant en profondeur (tâches de rouilles, concrétions de fer, blanchissement des horizons par lessivage du fer (cas des gley et pseudo-gley), présence de tourbe).

Réunion de restitution des résultats suite à la phase de terrain : Les résultats des deux passages de terrain effectués par le bureau d'études ont été présentés lors de la réunion de concertation avec le groupe communal qui s'est tenue à Rouans le 23 Février 2011.

Deux cartes ont été présentées pour que le groupe communal et les agriculteurs puissent en prendre connaissance et y retravailler :

-Une carte en format A0 avec un fond orthophoto avec les zones humides et les cours d'eau

-Une carte en format A0 avec un fond Scan25 avec les zones humides et les cours d'eau

Le groupe communal a consulté le monde agricole de la commune de Rouans pour obtenir les secteurs à vérifier. Une visite de terrain a été organisée à la suite de cette réunion pour vérifier certains secteurs de la commune (6 Juillet 2011, soit 1 jour).

Concertation du public : Les cartes ont été modifiées en fonction des remarques vues sur le terrain et envoyées en mairie pour l'affichage au public. Deux cartes en format A0 (fond scan25 et orthophoto) ont été exposées en mairie, accompagnées d'une notice explicative et d'un cahier de doléances pour les remarques du public.

Des publications dans la presse ont été réalisées pour signaler la présence des cartes des zones humides et des cours d'eau durant 4 semaines à la mairie (du 1er Septembre au 30 Septembre 2011).
La levée des doutes suite à la concertation avec le public s'est déroulée le 29 Novembre 2011.

Validation des inventaires : La réunion de validation des inventaires des zones humides et des cours d'eau a eu lieu le 26 Janvier 2012 à la CCCPR après la prise en compte des modifications faites lors de la consultation du public. Cette réunion a permis de revenir sur les différentes étapes de l'inventaire, de vérifier le report des modifications sur les cartes, et de discuter des résultats.

**Les résultats de l'inventaire :**

Les zones humides sont caractérisées par le code Corine qui permet d'identifier le type d'habitat. Pour la présentation des cartes au groupe communal et au public, c'est la typologie SAGE qui a été utilisée pour simplifier la légende.

La typologie du SAGE Estuaire de la Loire concernant les zones humides permet de regrouper les milieux par grands ensembles. Sur la commune de Rouans, 9 types de zones humides ont été inventoriés.

Les zones humides sur la commune de Rouans représentent une superficie totale de 1103 ha, correspondant à environ 29% du territoire communal (3 773ha).

La superficie en hectares des différents types de zones humides est la suivante :

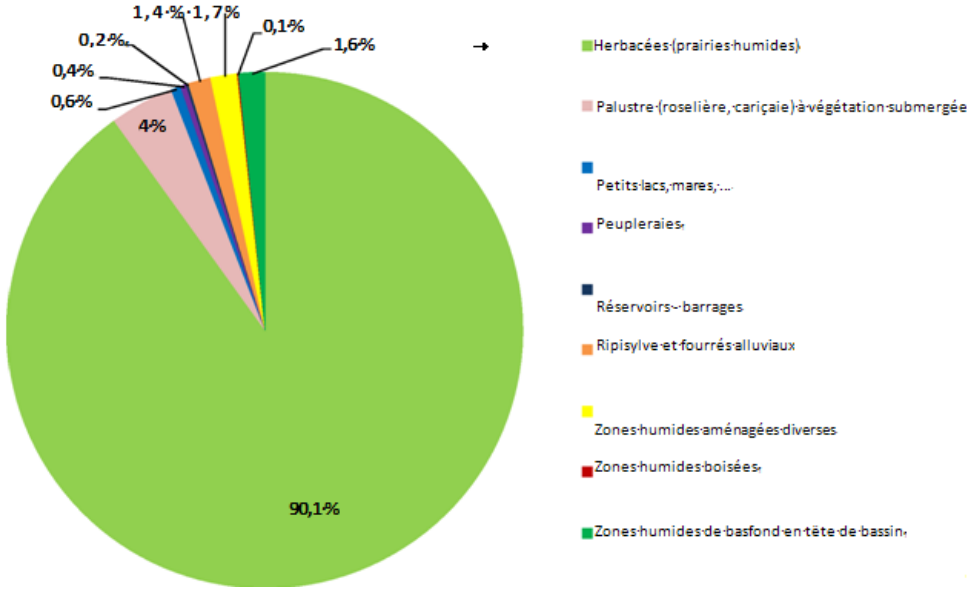
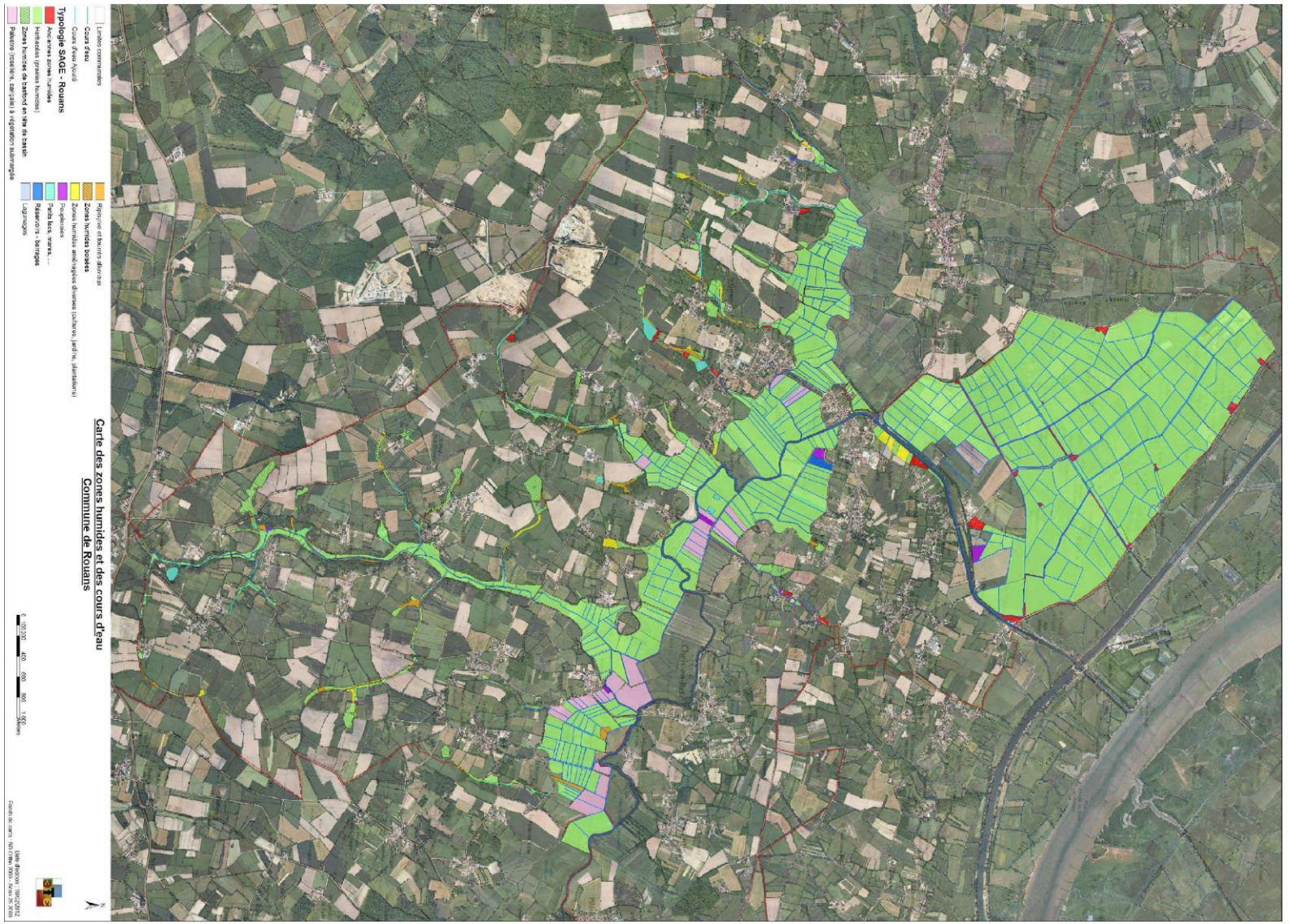


Tableau de typologie du SAGE :

| Typologie SAGE | Surface des ZH (ha) | % des ZH |
|---|---|---|
| Herbacées (prairies humides) | 993,6 | 90,1% |
| Palustre (roselière, cariçaie) à végétation | 44,2 | 4,0% |
| Petits lacs, mares, ... | 6,8 | 0,6% |
| Peupleraies | 3,9 | 0,4% |
| Réservoirs - barrages | 1,7 | 0,2% |
| Ripisylve et fourrés alluviaux | 15,7 | 1,4% |
| Zones humides aménagées diverses | 18,4 | 1,7% |
| Zones humides boisées | 1,0 | 0,1% |
| Zones humides de bas-fond en tête de bassin | 18,0 | 1,6% |
| **Total** | **1103,3** | **100,0%** |

La carte des zones humides de la commune de Rouans est la suivante :


Carte des zones humides et des cours d'eau
Commune de Rouans
Typologie SAGE - Rouans
Limites communales
Cours d'eau
Cours d'eau Abordé
Plans d'eau et bassins d'orages
Zones humides boisées
Zones humides arrière-dunaires (cladiaies, jonchaies, prairies humides,...)
Peupleraies
Prairies bois, marais, ...
Réservoirs - barrages
Lagunages
Falaises (roselières, cariçaie) & végétation submergée
Landes et fourrés arbustifs (fruticées littorales, landes à genêts, ajoncs, ...)
Pelouses (ourlets, cariçaie) & végétation submergée
Zones humides de bas fond en tête de bassin
Anciennes zones humides
Fonds de vallons (prairies humides)
0 200 400 800 1 600 Mètres
N

### f - Les haies et boisements

Rouans compte peu de boisements sur son territoire communal. La superficie des Espaces Boisés Classés est de 133 hectares, soit 3.5% du territoire. La quasi-totalité de ces boisements est situé en zone agricole.

Les principaux boisements de la commune sont :

- à la sortie sud du bourg, au lieu-dit La Cavernière (photo ci-dessous),
- le long du ruisseau de La Blanche,
- à l'ouest de la commune, au lieu-dit Port-Sinan.

Actuellement, un remembrement est en cours sur la commune de Rouans. L'inventaire de la trame bocagère n'est donc pas encore finalisé. On peut tout de même dire que le territoire communal est caractérisé par de nombreuses haies, notamment aux abords des villages et hameaux.

Sur le nord de la commune, le paysage bocager fait place à des espaces plus ouverts.

### g - La Trame Verte et Bleue

Le Grenelle a proposé de mettre en place une trame verte nationale, reliant l'ensemble des espaces naturels afin d'assurer sur l'ensemble du territoire une réduction de la fragmentation et de la destruction des surfaces à couverts naturels et semi naturels. Cette trame verte, élaborée dans chaque territoire, regroupe les grands ensembles naturels, les espaces naturels remarquables, et les continuités écologiques. Il s'agit de doter les collectivités et l'Etat d'un nouvel instrument d'aménagement du territoire, afin qu'ils puissent inscrire la conservation de la biodiversité, notamment ordinaire, dans leur projet d'utilisation de l'espace.

#### ♦ Définition des corridors écologiques

Les **corridors écologiques** sont des éléments souvent linéaires, généralement de structure végétale, permettant les échanges de populations et les brassages génétiques, indispensables au maintien de populations animales et végétales diversifiées et à l'enrichissement des milieux.

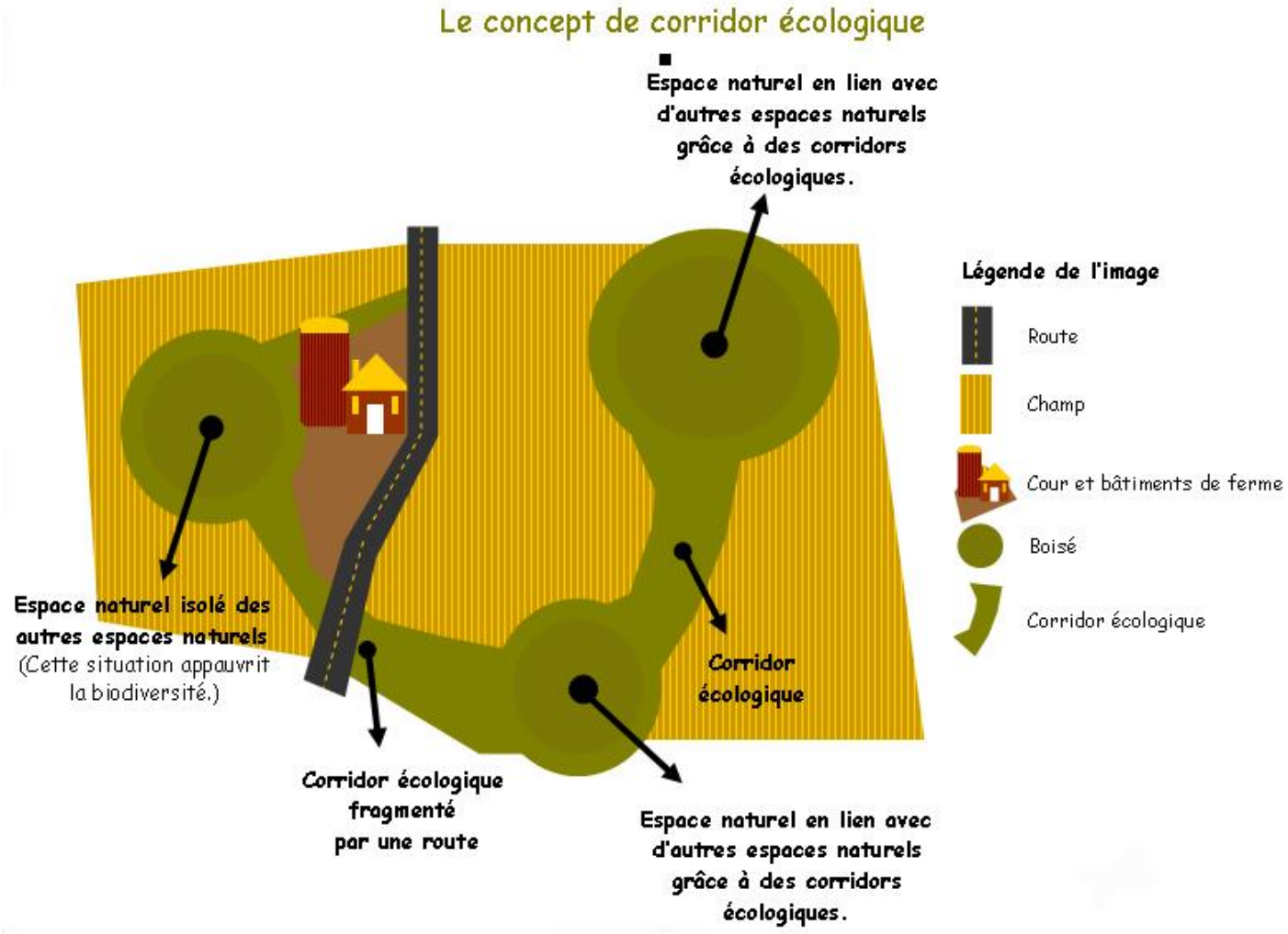
Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales :

- couloir de dispersion pour certaines espèces,
- habitat où les espèces effectuent l'ensemble de leur cycle biologique,
- refuge,
- habitats-source, lequel constitue un réservoir d'individus colonisateurs.

Dans tous les cas, ils sont indispensables à la survie des espèces.

Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leurs connexions et de leurs éléments.

Le maintien des corridors a très tôt été perçu comme étant un moyen pour pallier les effets négatifs de la fragmentation sur un territoire. C'est un des enjeux phare du Grenelle de l'environnement.



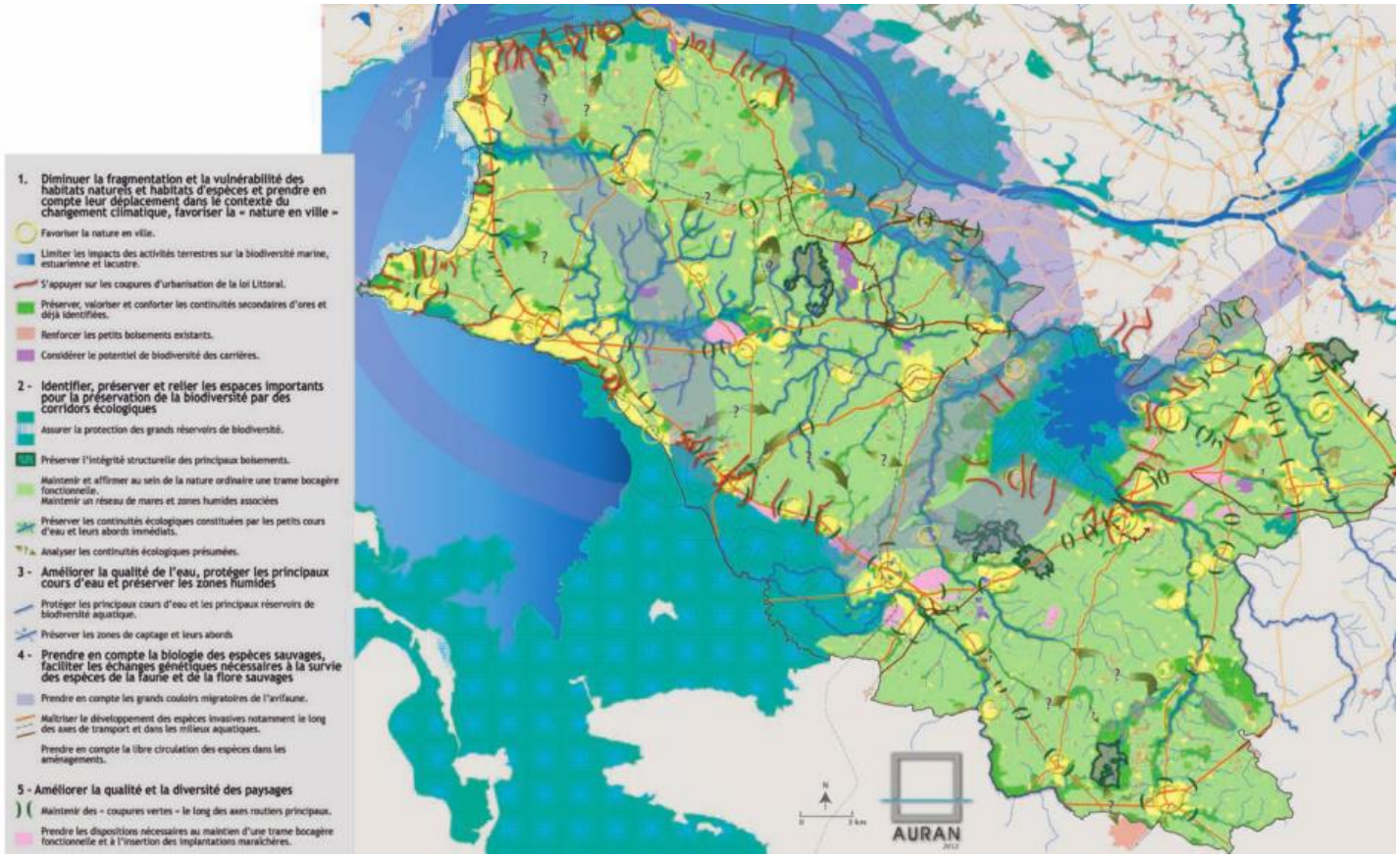

***DEFINITION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES***

- **A l'échelle du SCOT du Pays de Retz**

La définition des continuités écologiques et leur traduction dans les documents d'urbanisme locaux en trames verte et bleue constitue un nouvel instrument d'aménagement du territoire pour limiter la fragmentation des espaces naturels, leur consommation et maintenir la biodiversité.

Un des objectifs du Grenelle est notamment de regrouper les grands ensembles naturels, les espaces remarquables et les continuités écologiques.

A l'échelle du Pays de Retz, les trames verte et bleue sont définies tel que : *(Source DOO du SCoT)*


1. Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique, favoriser la « nature en ville »
Favoriser la nature en ville.
Limiter les impacts des activités terrestres sur la biodiversité marine, estuarienne et lacustre.
S'appuyer sur les coupures d'urbanisation de la loi Littoral.
Préserver, valoriser et conforter les continuités secondaires d'ores et déjà identifiées.
Renforcer les petits boisements existants.
Considérer le potentiel de biodiversité des carrières.
2 - Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques
Assurer la protection des grands réservoirs de biodiversité.
Préserver l'intégrité structurelle des principaux boisements.
Maintenir et affirmer au sein de la nature ordinaire une trame bocagère fonctionnelle.
Maintenir un réseau de mares et zones humides associées
Préserver les continuités écologiques constituées par les petits cours d'eau et leurs abords immédiats.
Analyser les continuités écologiques présumées.
3 - Améliorer la qualité de l'eau, protéger les principaux cours d'eau et préserver les zones humides
Protéger les principaux cours d'eau et les principaux réservoirs de biodiversité aquatique.
Préserver les zones de captage et leurs abords
4 - Prendre en compte la biologie des espèces sauvages, faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages
Prendre en compte les grands couloirs migratoires de l'avifaune.
Maîtriser le développement des espèces invasives notamment le long des axes de transport et dans les milieux aquatiques.
Prendre en compte la libre circulation des espèces dans les aménagements.
5 - Améliorer la qualité et la diversité des paysages
Maintenir des « coupures vertes » le long des axes routiers principaux.
Prendre les dispositions nécessaires au maintien d'une trame bocagère fonctionnelle et à l'insertion des implantations maraîchères.
N
0
3 km
AURAN

♦ **A l'échelle de la commune**

Les divers espaces remarquables présentant des enjeux particuliers peuvent constituer des corridors écologiques.

Sur la commune de Rouans, ces territoires associent le réseau hydrographique, les zones humides, les zones inondables, les ZNIEFF, les boisements…Les espaces naturels remarquables à protéger ont été définis selon les inventaires réalisés et existants sur le territoire communal :

- **Trame bleue :**
  - Réseau hydrographique
  - Zones inondables (AZI de 2009)
  - Zones humides effectives (inventaire communal des zones humides, EF Etudes, 2011)

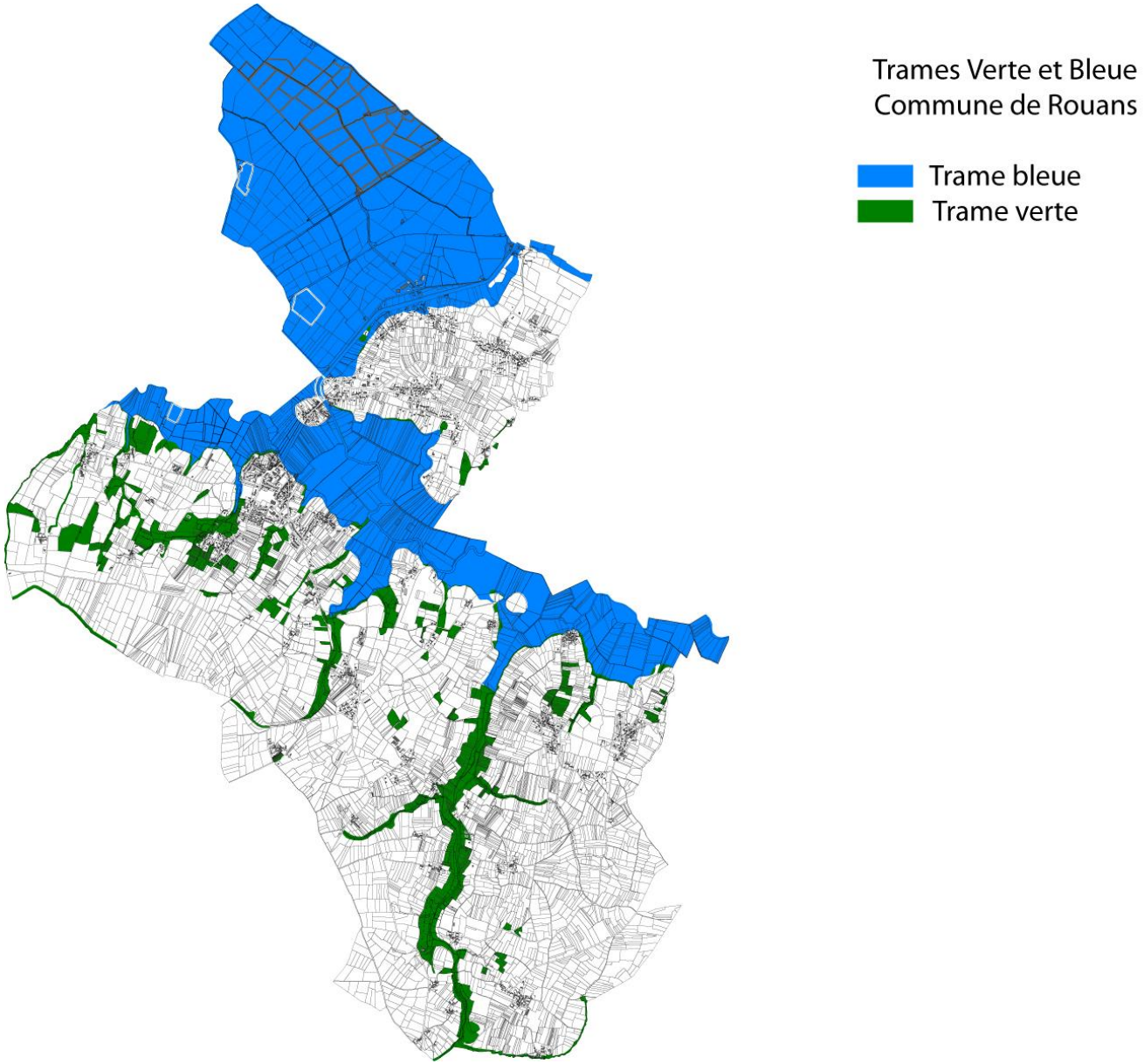
- **Trame verte :**
  - Espaces boisés classés inscrits au PLU en vigueur,
  - Zones Naturelles inscrites au PLU en vigueur (zonage prenant en compte les ZNIEFF, les Natura 2000 et espaces naturels remarquables)

Toutes ses informations ont été reportées sous SIG et superposées les unes aux autres, afin de définir les corridors écologiques à préserver permettant le lien entre ces milieux remarquables.

Ainsi, la trame verte et bleue identifiée sur Rouans représente une surface de **1 430ha environ, soit 38 % du territoire communal.**

Cette trame a ensuite été retravaillée par les urbanistes et la commune, puis intégrée au plan de zonage du PLU.

Trames verte et bleue identifiées :



# C. Ressources naturelles et gestion des polluants

## 1. L'eau

### a - L'alimentation en eau potable

La Commune a délégué sa compétence au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Potable (SIAEP) du Pays de Retz Sud Loire et est alimentée par l'usine de Basse-Goulaine (aucun captage ni périmètre de captage n'est situé sur le territoire communal).

La gestion de la distribution de l'eau est assurée par la SAUR.

D'après l'ARS (Agence Régionale de la Santé), l'eau du secteur de Rouans (bilan de l'année 2008) est de bonne qualité et conforme aux limites de qualité de la réglementation.

### b - La gestion des eaux usées

*(Sources : Notice actualisation du zonage d'assainissement, 2012, Etat Initial de l'Environnement du SCOT, 2012))*

La commune de Rouans comprend deux stations d'épuration. Une dans le bourg de type lit planté de roseaux et lagunage de finition et une dans le village de Messan de type lit planté de roseaux. Ces deux stations d'épuration ont été mises en service en 2007.

- **Description et fonctionnement des STEP**

Les principales caractéristiques des stations d'épuration sont reprises ci-dessous :

- Station d'épuration du bourg :
  - capacité nominale : 700 éq/hab.
  - charge hydraulique nominale : 101 m³/j ;
  - charge organique nominale : 42 kg DBO5/j ;
  - type : lit planté de roseaux et lagunage de finition ;
  - rejet : ruisseau du Moulinet ;

Les eaux traitées par la station sont uniquement des eaux domestiques.
En 2009, le nombre d'habitants raccordés au système d'assainissement collectif était de 657 éq. hab.

La station est à 115% de la capacité de sa charge hydraulique, et à 84% de sa capacité en charge polluante.
A ce jour, la station est pratiquement à saturation. La mise en œuvre d'un système d'assainissement de capacité suffisante est un préalable aux futurs aménagements.

- Station d'épuration du village de Messan :

- capacité nominale : 200 éq/hab. ;
- charge hydraulique nominale : 30 m³/j ;
- charge organique nominale : 12 kg DBO5/j ;
- type : lit planté de roseaux ;
- rejet : marais de l'Acheneau ;

Les eaux traitées par la station sont uniquement des eaux domestiques.

En 2009, le nombre d'habitants raccordés au système d'assainissement collectif était de 90 éq. hab.

La station est à 60% de la capacité de sa charge hydraulique, et à 50% de sa capacité en charge polluante.

A ce jour, le fonctionnement de la station est donc satisfaisant. Les charges sont cohérentes avec le nombre de raccordés.

L'augmentation de la population et l'accueil de nouveaux habitants sur la commune (notamment au droit des nouvelles zones urbanisées : zone AU), va entrainer une augmentation des effluents à traiter par les stations d'épuration.

A ce titre et en parallèle de la révision du PLU, une mise à jour du schéma d'assainissement des eaux usées a été réalisée. L'enquête publique de l'actualisation du zonage d'assainissement aura lieu en même temps que celle du PLU.

### c - La gestion des eaux pluviales

La Commune de Rouans ne dispose pas de Schéma Directeur d'assainissement des Eaux Pluviales (SDEP).

## 2. Sol et sous-sol

### a - Les carrières et extraction de matériaux

L'activité d'exploitation des carrières et tourbières est constituée, en Loire-Atlantique, d'une cinquantaine d'établissements employant environ 550 salariés.
Cette activité économique, en fournissant de la matière première pour le bâtiment, les Travaux Publics mais également l'agriculture, est fortement liée au développement local et à l'aménagement du territoire.
L'exploitation de ces ressources est une activité consommatrice d'espace et qui, en modifiant son environnement, peut lui porter atteinte en particulier en ce qui concerne la protection de la ressource en eau (perturbation ou pollution de nappes, modification de régime hydraulique, ...) et la préservation des espaces naturels et du patrimoine. L'exploitation de ces ressources affecte également le paysage et occasionne des nuisances pour l'environnement et le voisinage : bruit, poussières, vibrations liées à l'emploi d'explosifs, trafic routier lié au transport des matériaux, ...
Cette activité relève d'une réglementation spécifique. En Loire-Atlantique, le schéma départemental des carrières a été approuvé en juillet 2001. Il a pour objectifs :

- la préservation de la ressource,
- la promotion d'une utilisation rationnelle des matériaux,
- la réduction du recours aux matériaux alluvionnaires par le développement de l'extraction de sables marins,
- la recherche de modes de transports adaptés,
- la protection de l'environnement.

Une carte de sensibilité environnementale a été établie, définissant des zones à très forte et à forte sensibilité environnementale.
L'obligation de remise en état du site est faite à l'exploitant à la fin de l'exploitation. La remise en état doit au minimum comporter la mise en sécurité des fronts de taille, le nettoyage de l'ensemble des terrains, l'insertion satisfaisante de l'espace affecté par l'exploitation dans le paysage compte tenu de la vocation ultérieure du site. A ce titre, depuis juin 1999, les exploitants de carrières ont dû constituer des garanties financières destinées à la remise en état.

La commune de Rouans possède sur son territoire deux carrières de roches éruptives (gneiss et amphibolites) Les Carrières des landes Cavernières, et la carrière de la Pointe des Chemins sont situées au même endroit. Leur surface actuelle est de 54,6ha. Elles exploitent 600 000 tonnes de matériaux par an. Elles servent à la réalisation de voiries, de couches de forme et chaussées. Ces sites sont au niveau 4 du référentiel de progrès de la Charte Environnement des Industries de Carrières.

### b - Les sites et sols pollués

*(Source : Sites Internet BASIAS du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM) et du BRGM).*

Le site Internet BASIAS recense les sites industriels et activités de services en activité ou non susceptibles d'engendrer une pollution pour l'environnement.

Sur le territoire de Rouans, huit industries et activités ont été recensées. Aucune d'elles n'est localisée au niveau du bourg : quatre d'entre elles sont localisées dans le village de Messan, dont un garage est encore en activité, deux au niveau du Launay, dont la déchetterie intercommunale encore en activité, une aux Rivières et une à La Rochelle. Il s'agit de ferrailleurs, station service – mécanique agricole, garage, décharge, déchetterie et dépôt de liquide inflammable. Aucune d'entre elle n'est soumise au régime SEVESO.

D'après la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués, aucun n'a été recensé sur le territoire de Rouans.

**En conclusion, aucune industrie ou activité, susceptible d'avoir un impact avéré sur l'environnement, n'a été identifiée sur Rouans.**

## 3. Les déchets

### a - Le PEDMA

Ce Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers (PEDMA) permet de dresser un bilan de la situation en termes de quantités de déchets produites et de lieux de traitement. Il permet de préciser les priorités et conditions futures de gestion des déchets en prenant en compte leur évolution prévisible et les exigences réglementaires.

Pour la Loire-Atlantique, ce plan a été approuvé par l'Assemblée Départementale le 22 juin 2009.

Les axes majeurs développés par le plan sont :

- la réduction de la production des déchets ;
- le développement de la valorisation, par recyclage, par compostage ou sous forme d'énergie ;
- le traitement des déchets ultimes dans le respect de l'environnement naturel et humain ;
- la suppression des décharges brutes.

### b - La gestion au sein de la Commune de Rouans

Le ramassage des ordures ménagères se fait en porte à porte le mercredi de chaque semaine pour la collecte des déchets ménagers résiduels. Pour les déchets recyclables, la collecte se fait chaque mercredi semaine impaire pour Rouans Sud et chaque mercredi semaine paire pour Rouans bourg+Nord.

L'ensemble des déchets ménagers collectés sont dirigés vers l'incinérateur ''Arc en ciel'' situé à Couëron.

Il existe une déchèterie à Rouans ; elle est située au lieu-dit Launay.

### c - Actions de la commune en faveur de la limitation et élimination des déchets

- **Communication à la population**

La communauté de Communes Cœur Pays de Retz communique via son site Internet (http://www.coeurpaysderetz.fr) sur les bonnes pratiques de gestion des déchets : plaquettes, vidéo,… sur la localisation des points de tri de la déchetterie, les méthodes de tri.

# D. Cadre de Vie

## 1. Nuisances sonores

Le trafic constitue une source importante de nuisances de divers types : bruit, pollution de l'air…

Le réseau routier de Rouans a fait l'objet d'un classement sonore, comme le prévoit la loi « bruit » du 31 décembre 1992.
Les infrastructures concernées par ce classement sont :

- les routes et rues écoulant plus de 5 000 véhicules par jour ;
- les voies de chemin de fer interurbaines de plus de 50 trains par jour ;
- les voies de chemin de fer urbaines de plus de 100 trains par jour ;
- les lignes de transport en commun en site propre de plus de 100 autobus ou rames par jour ;
- les infrastructures dont le projet a fait l'objet d'une décision.

Cette classification se fait en 5 catégories selon le niveau de bruit engendré : la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre de chaque infrastructure classée, dont la largeur varie entre 10 m pour les moins bruyantes à 300 m pour les plus bruyantes :

- classe 1 : 300 m ;
- classe 2 : 250 m ;
- classe 3 : 100 m ;

- classe 4 : 30 m ;
- classe 5 : 10 m.

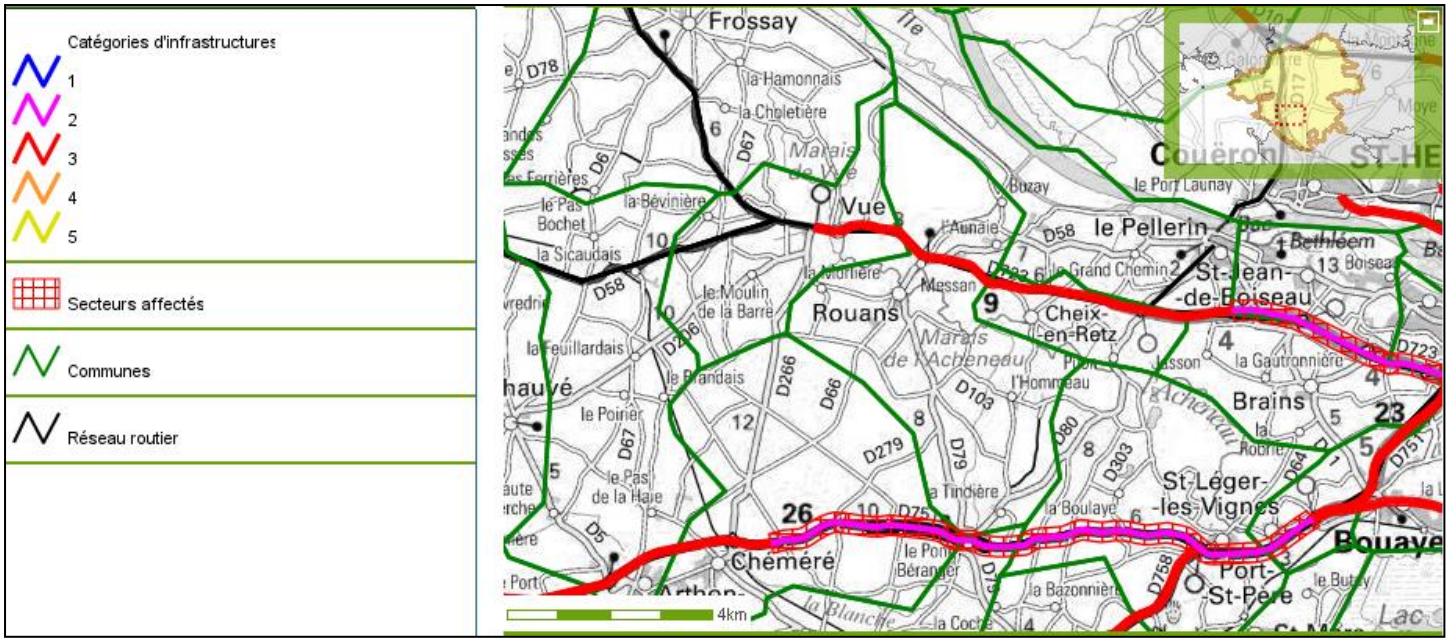
Les secteurs affectés par le bruit font l'objet d'un arrêté préfectoral et les périmètres concernés doivent être reportés sur les annexes graphiques des PLU à titre informatif (ce ne sont pas des servitudes mais le classement constitue en soi une règle de construction) et à titre informatif dans le cadre du certificat d'urbanisme.

Dans ces zones, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les largeurs de ces secteurs sont établies par cohérence avec l'arrêté du 5 mai 1995, de façon à couvrir l'ensemble de la zone où la contribution sonore diurne de l'infrastructure dépasse 60 dB(A) pour un trafic estimé à l'horizon futur. L'isolement acoustique des logements est obligatoire dans les secteurs affectés par le bruit lié aux infrastructures.

Les mesures de lutte contre le bruit à appliquer, pour les projets de constructions à usage d'habitation, situés dans les secteurs affectés par les infrastructures bruyantes, sont les suivantes:

- dispositifs susceptibles de réduire l'exposition au bruit en avant des façades des immeubles ;
- dispositions d'isolement acoustique des façades, en conformité avec les textes réglementaires, de telle sorte que le "calme" soit possible à l'intérieur des pièces de vie (séjour, salon, chambre, bureau, cuisine) ;
- ou combiner les deux solutions.



Le tableau ci-dessous donne, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu traversé par les tronçons. Sur le territoire de Rouans, les axes concernés sont :

| **Nom de l'infrastructure** | **Délimitation du tronçon** | **Catégorie de l'infrastructure** | **Largeur des secteurs affectés par le bruit[1]** | **Type de tissu** |
|---|---|---|---|---|
| R.D. 723 | LC Est Vue – LC Ouest Le Bois de Bougon | **3** | 100 m | Tissu ouvert |

D'autres voies sont présentes sur le territoire communal de Rouans et susceptibles d'engendrer des nuisances sonores sans pour autant être classées en ''voies bruyantes'' au titre de la Loi ''bruit''.

## 2. La qualité de l'air

Fin décembre 2000, le dispositif de surveillance des Pays de la Loire s'articule autour d'un réseau de 45 sites permanents de mesure. Plus de 150 paramètres de pollution et/ou de météorologie sont ainsi mesurés en continu.

Le réseau de surveillance le plus proche de Rouans correspond à la Basse-Loire avec plusieurs points de mesure : région Cordemais, Donges, Montoir) où les rejets sont majoritairement issus d'activités industrielles (raffinage de pétrole, production d'engrais, production thermique d'électricité).

Pour le secteur Basse-Loire, le rapport Air Pays de la Loire de 2010 précise :

- les niveaux de pointe(percentile 98) en dioxyde de soufre dans l'environnement de la raffinerie Total à Donges ont légèrement augmenté en 2010. Il en a été de même pour les niveaux de pointe en dioxyde d'azote, contrairement à ce qui était enregistré depuis quelques années.

[1] La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau ci-dessus, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

En ce qui concerne Rouans, les principales émissions de polluants atmosphériques sont dues à la circulation routière, notamment sur les axes suivants : la RD 723, la RD66 et la RD79.

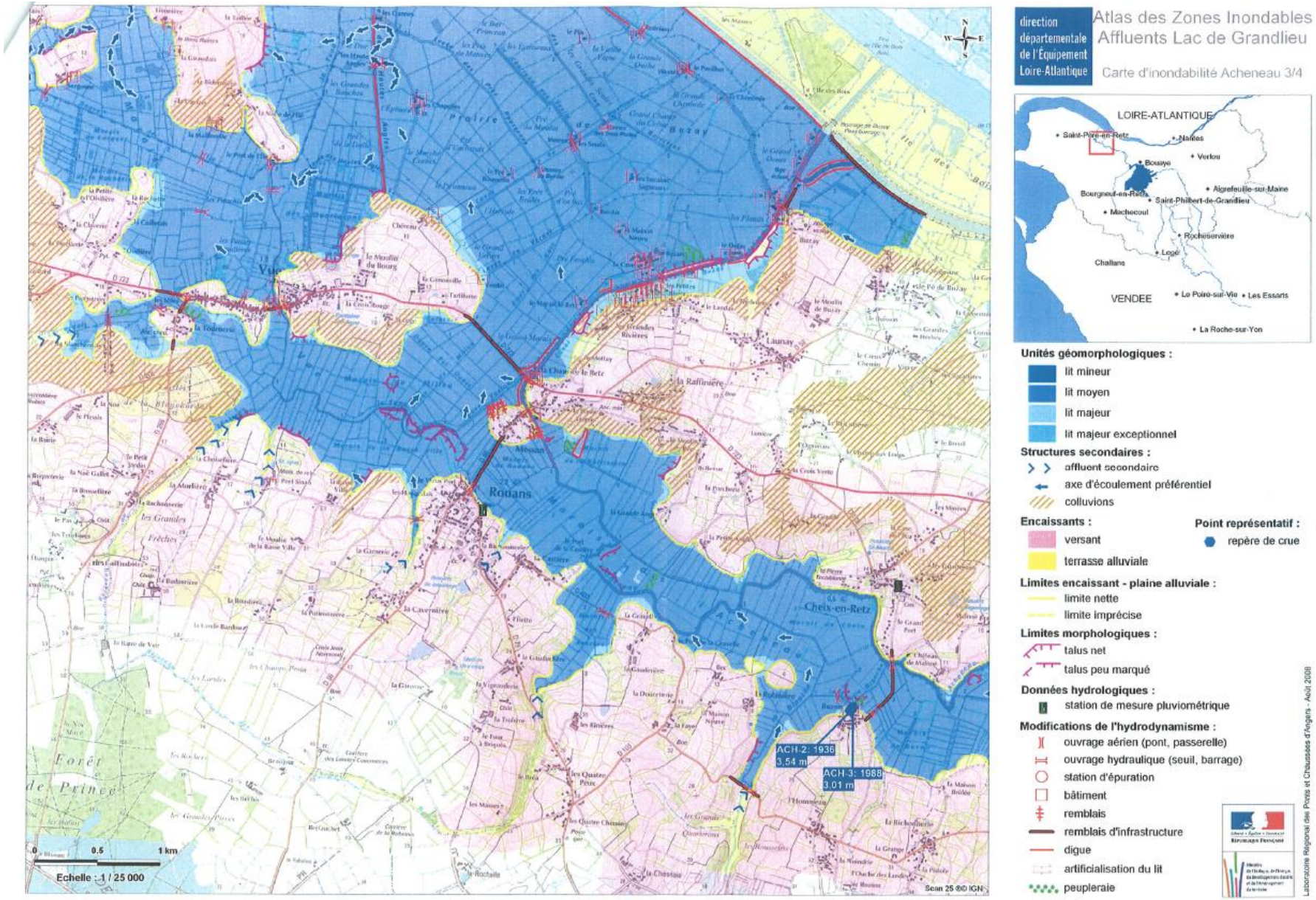
## 3. Risques naturels

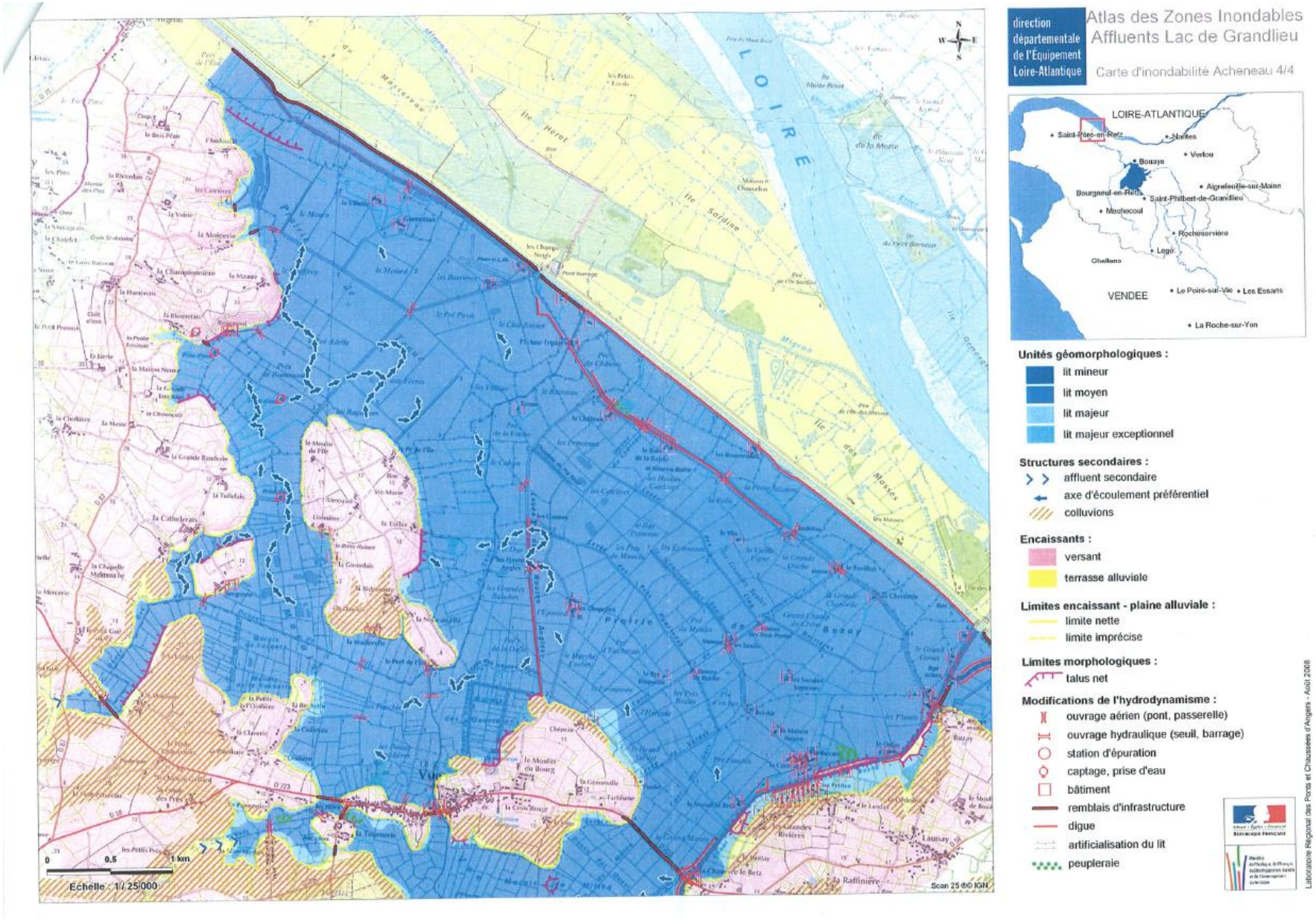
### a - Risques d'inondation (eaux superficielles)

La Commune de Rouans a été reconnue en état de catastrophes naturelles plusieurs fois depuis 1988 :

- 07/04/1988 - 21/02/1995 et 10/11/2009 : Inondations et coulées de boue
- 29/12/1999 : Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain,
- 26/06/2008 : Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Un Atlas de Zones Inondables (AZI) a été réalisé en 2009. Il s'agit de l'Atlas des Zones Inondables du bassin Versant du lac de Grandlieu. Plusieurs zones inondables sont repérées sur le territoire de Rouans (voir cartes suivantes).
La zone inondable concerne le nord de la commune, zone de marais ainsi que les abords de l'Acheneau. On remarque également que la zone inondable est liée à des colluvions.


direction départementale de l'Équipement Loire-Atlantique
Atlas des Zones Inondables
Affluents Lac de Grandlieu
Carte d'inondabilité Acheneau 3/4
LOIRE-ATLANTIQUE
Saint-Père-en-Retz
Nantes
Vertou
Bouaye
Aigrefeuille-sur-Maine
Bourgneuf-en-Retz
Saint-Philbert-de-Grandlieu
Machecoul
Rocheservière
Legé
Challans
VENDEE
Le Poiré-sur-Vie
Les Essarts
La Roche-sur-Yon
Unités géomorphologiques :
lit mineur
lit moyen
lit majeur
lit majeur exceptionnel
Structures secondaires :
affluent secondaire
axe d'écoulement préférentiel
colluvions
Encaissants :
versant
terrasse alluviale
Point représentatif :
repère de crue
Limites encaissant - plaine alluviale :
limite nette
limite imprécise
Limites morphologiques :
talus net
talus peu marqué
Données hydrologiques :
station de mesure pluviométrique
Modifications de l'hydrodynamisme :
ouvrage aérien (pont, passerelle)
ouvrage hydraulique (seuil, barrage)
station d'épuration
bâtiment
remblais
remblais d'infrastructure
digue
artificialisation du lit
peupleraie
Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers - Août 2008
Rouans
Cheix-en-Retz
Launay
la Raffinière
la Todrerie
la Cavernière
la Rochelle
Forêt de Prince
ACH-2: 1936
3,54 m
ACH-3: 1988
3,01 m
0 0,5 1 km
Echelle : 1 / 25 000
Scan 25 ©© IGN


direction départementale de l'Équipement Loire-Atlantique
Atlas des Zones Inondables
Affluents Lac de Grandlieu
Carte d'inondabilité Acheneau 4/4
LOIRE-ATLANTIQUE
Saint-Père-en-Retz
Nantes
Vertou
Bouaye
Aigrefeuille-sur-Maine
Bourgneuf-en-Retz
Saint-Philbert-de-Grandlieu
Machecoul
Rochesservière
Legé
Challans
VENDEE
Le Poiré-sur-Vie
Les Essarts
La Roche-sur-Yon
Unités géomorphologiques :
lit mineur
lit moyen
lit majeur
lit majeur exceptionnel
Structures secondaires :
affluent secondaire
axe d'écoulement préférentiel
colluvions
Encaissants :
versant
terrasse alluviale
Limites encaissant - plaine alluviale :
limite nette
limite imprécise
Limites morphologiques :
talus net
Modifications de l'hydrodynamisme :
ouvrage aérien (pont, passerelle)
ouvrage hydraulique (seuil, barrage)
station d'épuration
captage, prise d'eau
bâtiment
remblais d'infrastructure
digue
artificialisation du lit
peupleraie
Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées d'Angers - Août 2008
LOIRE
Echelle : 1/ 25000
Scan 25 ©© IGN

### b - Risques d'inondation par remontée de nappes

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) publie une carte évaluant les risques de remontées de nappe du socle.

On appelle zone « **sensible aux remontées de nappes** » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol. Pour le moment en raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé.

La cartographie des zones sensibles est étroitement dépendante de la connaissance d'un certain nombre de données de base, dont :

- la valeur du **niveau moyen de la nappe**, qui soit à la fois mesuré par rapport à un niveau de référence (altimétrie) et géoréférencé (en longitude et latitude). Des points sont créés et renseignés régulièrement, ce qui devrait permettre à cet atlas d'être mis à jour ;
- une appréciation correcte (par mesure) du **battement annuel de la nappe** dont la mesure statistique faite durant l'étude devra être confirmée par l'observation de terrain ;
- la présence d'un **nombre suffisant de points au sein d'un secteur** hydrogéologique homogène, pour que la valeur du niveau de la nappe puisse être considérée comme représentative.

Le risque le plus important (nappe sub-affleurente) est localisé le long des cours d'eau, particulièrement aux abords de l'Acheneau. Le nord de la commune est également concerné par ce risque.

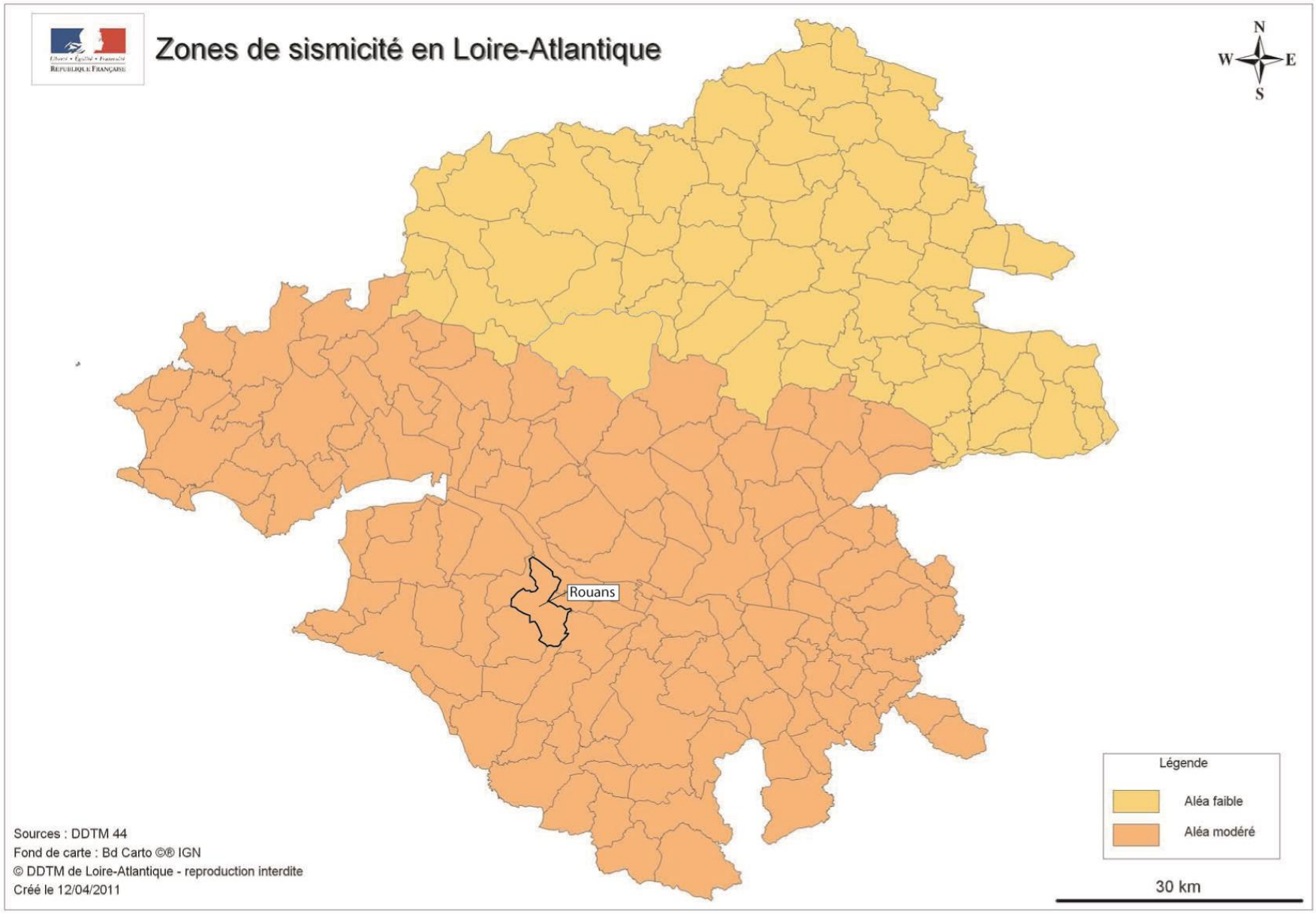
### c - Risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique. Issue des avancées de la connaissance scientifique en sismologie depuis 20 ans, il a pour objectif de contribuer à améliorer la prévention du risque sismique pour un plus grand nombre de personnes.

Le territoire national est divisé en 5 zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes.

La totalité du territoire de Rouans est classée en zone 3 d'aléa modéré.

Des règles de construction parasismiques sont différentes selon la zone d'aléa considérée et la catégorie de bâtiments.


Zones de sismicité en Loire-Atlantique
N
W
E
S
Rouans
Légende
Aléa faible
Aléa modéré
30 km
Sources : DDTM 44
Fond de carte : Bd Carto ©® IGN
© DDTM de Loire-Atlantique - reproduction interdite
Créé le 12/04/2011

## 4. Risques Technologiques

D'après le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) édité en 2008 pour la Loire-Atlantique, la Commune de Rouans n'est concernée par aucun risque technologique.

# IV. Le contexte territorial

## A. Patrimoine paysager et culturel

- **Patrimoine naturel et paysager**

*Source : Document d'objectifs des sites NATURA 2000 « Estuaire de la Loire » (FR5200621 et FR5210103), Biotope – Agence Loire/Bretagne, Etude d'impact de la ZAC du Grand Chemin, SCE – Sites et territoires*

Le paysage de la Loire résulte de plusieurs facteurs : la dynamique naturelle, l'action de l'homme, la topographie, l'hydrographie….

D'ouest en est, l'estuaire présente une mosaïque de milieux répartis selon la salinité et le degré de submersion des terres : zones d'eau libre, vasières, formations littorales, prés-salés, prairies inondables, roselières, formations boisées, friches…

Les marais ont été aménagés afin de réguler les niveaux d'eau et de permettre la valorisation agricole de ces terrains.

Sur le territoire en lien avec la commune, l'estuaire de la Loire se caractérise par des zones de marais et de roselières, soit une nette dominance agricole et naturelle.

L'urbanisation est principalement située en marge de l'estuaire de la Loire et de ses marais.

Le territoire de Rouans se caractérise par plusieurs entités paysagères :

- Les îles de Loire et le pré-marais de l'Acheneau et de la Blanche,
- Les zones bocagères des plateaux intégrant les coteaux de la Blanche,
- Les secteurs urbanisés et en particulier le bourg de Rouans implanté en limite de plateau, sur les rives de l'Acheneau et de Messan comme satellite.

**Les deux ambiances les plus fortement ressenties et identifiables sont clairement celle liée à la présence de l'estuaire de la Loire, tournée vers l'eau et celle du bocage intérieur, tournée vers la terre et l'agriculture.**

- L'estuaire de la Loire et par extension, ses marais sont une trame fortement identitaire dans la lecture paysagère du territoire.

- Les marais, paysages ouverts, sont exposés aux vents, laissent découvrir de larges panoramas de prairies et de jardins desquels se détachent quelques points de repère reconnus, telle l'église, la tour de l'abbaye cistercienne.
  La vallée de l'Acheneau constitue la limite de cette entité paysagère.

- La partie Sud du territoire communal correspond à un plateau bocager qui offre un paysage aux ambiances plus intimistes avec un maillage bocager parfois dense, de nombreux chemins arborés, des talus et des microboisements ou parcs arborés, en particulier le long des affluents de l'Acheneau.
  Les vallons de la Blanche et autres affluents de l'Acheneau accompagnés par une ripisylve dense marquent cette entité paysagère.
  La fermeture du paysage opérée par les haies bocagères, associée à un faible relief, permet généralement de limiter l'impact visuel des bâtiments d'activités agricoles, ou de restreindre cet impact à une relative proximité.
  Les routes qui sillonnent cette entité paysagère n'induisent pas une forte structuration de l'espace. Leur parcours est d'autant plus agréable que les voies routières sont accompagnées d'une trame bocagère.

**VIRONN**

- L'occupation humaine du territoire de Rouans est caractérisée par le bourg de Rouans et par le village de Messan associé à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière, en limite de plateau. Ces entités urbaines ont été constituées autour d'un cœur de villes historiques, nées de la convergence d'un réseau de communication : le Vieux Port, port de Messan.
  Le développement de ces cœurs historiques s'est prolongé de manière linéaire le long des voies et pose la question des espaces non-bâtis au sein de l'enveloppe urbaine
  Le reste du territoire est émaillé par la présence de hameaux et d'habitats isolés.

**De nombreuses protections sont d'ores et déjà appliquées sur les milieux remarquables et sur le Site Classé Estuaire de la Loire.**

Des sentiers inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) et plusieurs chemins ruraux sillonnent le territoire donnent la possibilité d'accéder à ces milieux d'intérêt écologique et paysager.

De nombreux chemins ruraux sillonnent le territoire sans pour autant permettre un accès piéton et cycles suffisant. Patrimoine culturel et architectural

- **Le patrimoine historique et architectural**

*Source : Site internet de Rouans*

Cité millénaire, Rouans devient « bourg » en 1050, par sa situation sur la rivière le Tenu et sa position près de l'importante seigneurie de Messan. Le Tenu a eu la particularité de changer de nom pour des raisons de canalisation bien plus tard, pour se nommer l'Acheneau entre le lac de Grand Lieu et Messan, lieu de départ du canal de Buzay.

Grâce au trafic sur la rivière et à l'établissement de ses ports : Messan sur le canal de Buzay, la Castière, la Gravelle, le Vieux Port et Port Sinan, Rouans se peuple rapidement et devient un lieu de marché reconnu.

Dès 1135, Bernard de Clairvaux et Ermengarde, mère du duc de Bretagne, **fondent l'abbaye cistercienne de Buzay**. Reconstruite en 1755, elle fut brûlée à la Révolution. **Il n'en reste aujourd'hui que la tour.**

**A la fin du 17ème, l'abbé commendataire Caumartin, organise le dessèchement des marais par un système de polders avec 41km de douves et de tenues.**

**Deux voies romaines traversent le territoire,** l'une sur la chaussée Le Retz, l'autre au sud, au lieu de Pont-Béranger où fut construit un pont au Moyen âge. Ce fut un axe de communication important.

Rouans fut le lieu de plusieurs seigneuries : Messan, la Hunaudaie-Sicaudais, la Garenne et Vignauderie, la Haute Faye, le Bec.

A la Basse Ville existe une vieille chapelle dite Ste Madeleine. Ce fut le lieu d'une léproserie, détruite, puis reconstruite plus petite en 1759.

A la Budorière, siège d'une chapellenie. La chapelle daterait du 17ème siècle, brûlée en 1880, elle fut reconstruite aussitôt.

Au centre bourg, se situe l'imposant ancien presbytère, construit à partir de 1775 par un riche recteur : Pronzat de Langlade. Quant à l'église, elle fut construite en 1904 en remplacement de l'ancienne située sur l'actuelle place de la poste.

A la Vignauderie et à la Budorière, signalons deux châteaux, le premier construit en 1887 en lieu et place d'un ancien datant de 1669, des Seigneurs François, puis des Louer de la Caffinière ; le deuxième, reconstruit sur un ancien lieu d'une châtellenie dès 1628, puis siège d'une chapellenie du Sieur Cazal, le château actuel est plus récent.

- **Les hameaux patrimoniaux**

Des hameaux ont été identifiés comme ayant un intérêt patrimonial. Les différents critères permettant de caractériser un hameau patrimonial peuvent être les suivants : une trame verte particulière de hameau et des caractéristiques architecturales bâties.

Les hameaux patrimoniaux sont associés à un règlement spécifique des **secteurs Ar** visant à préserver l'identité du hameau à travers un règlement spécifique.

Quelques critères d'identification des hameaux patrimoniaux :

- ***Un front bâti aligné sur une desserte unique***

*Figure 1 : Une continuité du front bâti à travers la mitoyenneté (hameau La Morlière)*

*Figure 2 : Alignement du front bâti sur la voie (Hameau La Tindière)*

- ***Une trame dense avec un habitat généralement mitoyen Habitats***

*Figure 3 : Un cœur de hameau dense (Hameau La Bichonnerie)*

*Figure 4 : Une trame urbaine construite autour d'un espace central (Hameau La Morlière)*

- ***Une qualité architecturale du bâti*** *:*

Les hameaux patrimoniaux peuvent se distinguer à travers tout d'abord l'organisation du bâti et des usages dans les hameaux où l'on retrouve souvent par exemple l'habitat associé ou accolé aux corps de ferme permettant de former une unité. Des matériaux de construction identitaire tels que la pierre ou la tuile et certaines techniques de pose sont visibles et caractéristiques des hameaux patrimoniaux. Enfin quelques éléments architecturaux spécifiques se retrouvent sur les constructions tels que les génoises murales ou les encadrements travaillés de portes et fenêtres.

*Figure 5 : Un exemple de réhabilitation qui respecte la valeur patrimoniale du hameau (hameau Buzon)*

*Figure 6 : hameau Buzon*

*Figure 7 : Des encadrements de portes et fenêtres ainsi que des génoises en brique (Hameau La Roustière)*

*Figure 8 : Hameau la Morlière*

*Figure 9 : D'anciens murs ou bâtiments en ruine à conserver (hameau Buzon)*

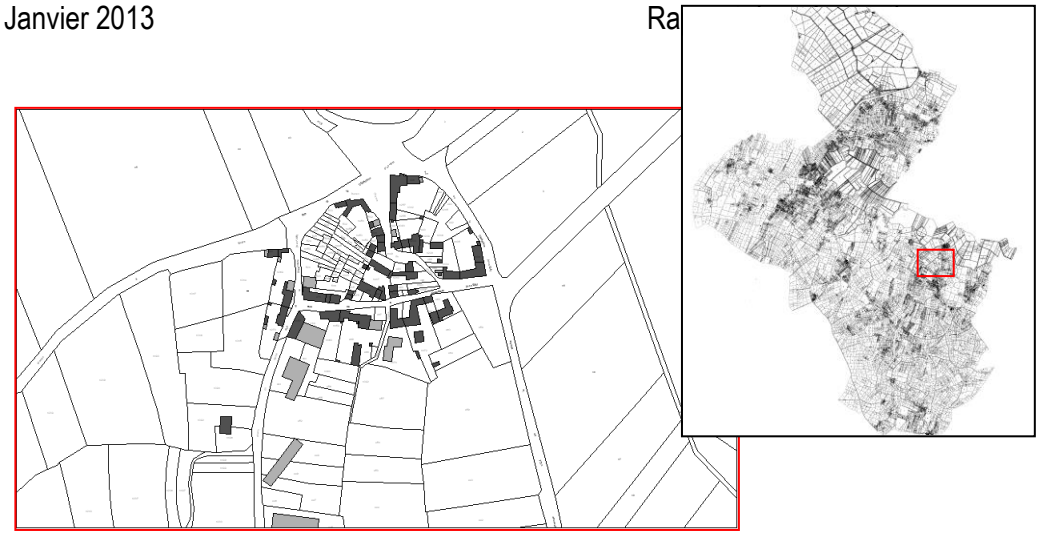


*Figure 10 : Des hangars accolés aux l'habitation (Hameau Buzon)*

*Figure 11 : Une complexité de forme et de bâti de certains corps de ferme (Hameau La Potironnière)*

*Figure 12 : Un accès à l'étage extérieur (hameau la Bichonnerie)*

# B. Organisation territoriale et urbaine

*Cf. ci-après la carte « Organisation territoriale »*

Le tissu bâti de Rouans est structuré autour du bourg et de plusieurs zones urbanisées en milieu rural, telles que, Launay, Les Grandes Rivières, Petites Rivières et Messan associé à la forme complexe d'urbanisation de La Raffinière.

Outre ces zones urbaines, la commune est également composée de quelques hameaux ainsi que de quelques entités d'habitats dispersés. On notera parmi ces entités, la présence de plusieurs entités patrimoniales.

## 1. Le territoire rural

Le territoire communal est divisé en quatre parties par les routes départementales.

Le bourg et le village de Messan sont traversés par la RD66.

Messan associé à la forme complexe d'urbanisation de La Raffinière sont traversés par la RD723, voie départementale de transit.

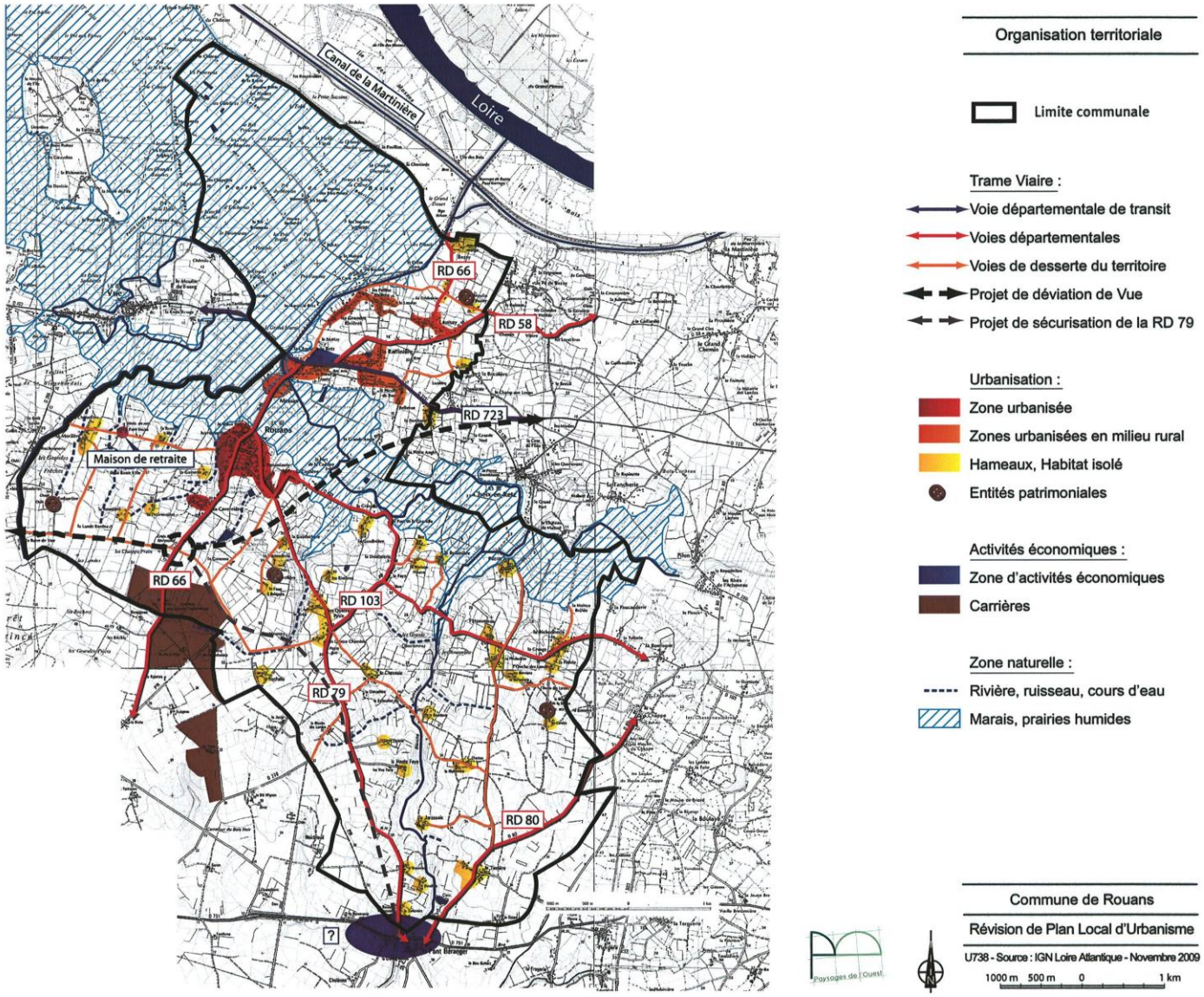
Le territoire communal est caractérisé par :

- Dans sa partie nord, la présence de marais et de prairies humides,
- Au sud du bourg, la présence d'une carrière au niveau de sa limite communale,
- Dans sa partie sud, la présence d'un échangeur sur la RD 751.

Le réseau de voies communales, connecté aux départementales, permet la desserte des hameaux et de l'habitat dispersé.

**Les marais et les différents ruisseaux présents sur le territoire communal : le ruisseau de La vieille Blanche, le ruisseau de La vieille Blanche, Le Canal de Buzay, le ruisseau du Moulin Choiseau, Le Tenu constituent l'ultime obstacle physique du territoire.**

**Organisation territoriale :**



## 2. Le bourg, le pôle fonctionnel de la commune

*Cf. ci-après les cartes « Structuration de l'habitat dans le bourg », « Potentiel d'évolution au sein du bourg ».*

Le centre ancien du bourg de Rouans s'est implanté au carrefour des RD66 et RD79.

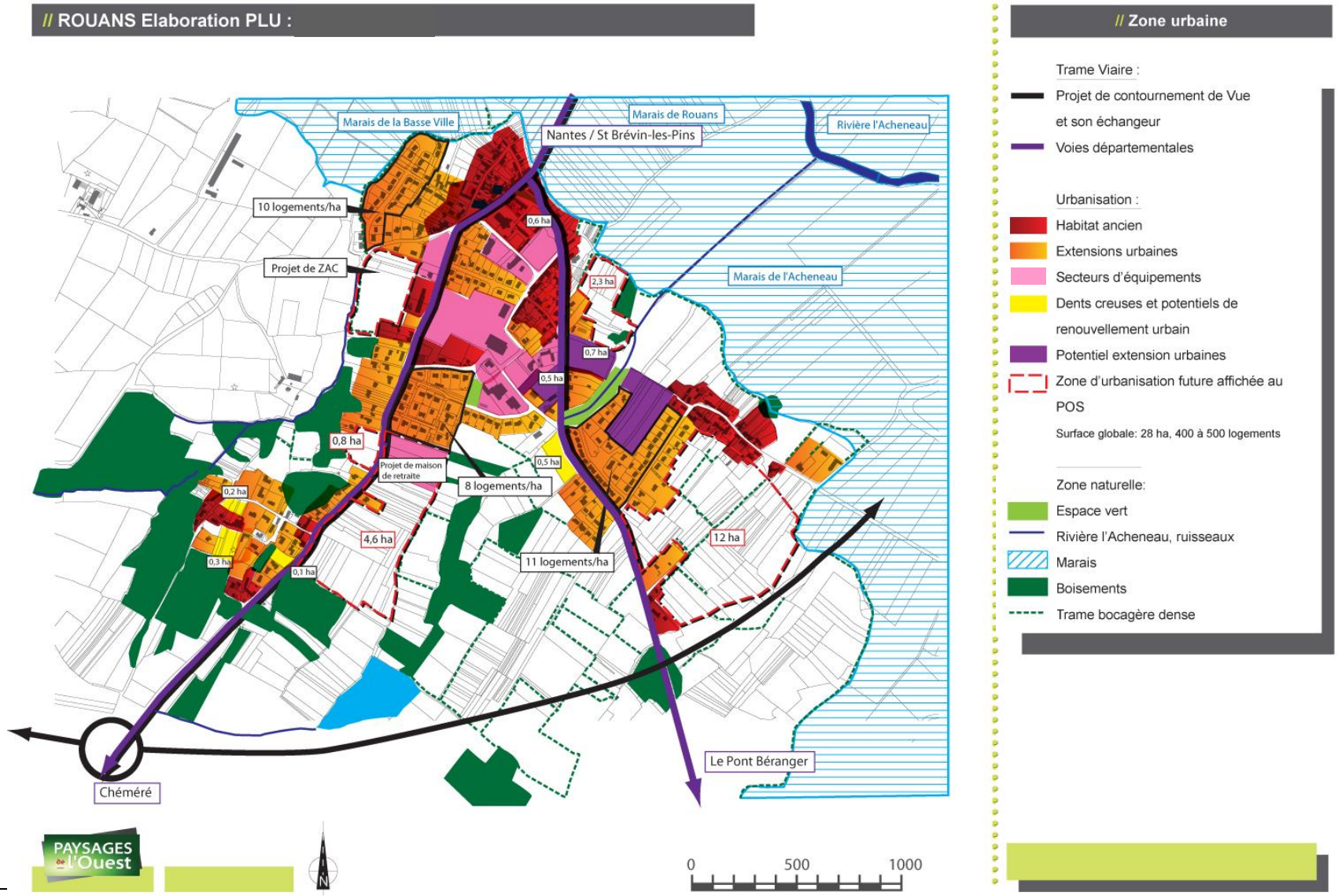
**Le bourg constitue le pôle fonctionnel de la commune avec ses commerces, services de proximité en centre-bourg et la concentration des équipements publics et d'intérêt collectif.**
Les extensions urbaines se sont effectuées le long de la RD66 et de la RD79. La typologie d'habitat développée est caractéristique d'un tissu pavillonnaire plutôt lâche (habitat individuel en retrait des voies, au milieu de sa parcelle avec une densité moyenne de 9 logements par hectare).

**La commune est concernée par une ZAC : la ZAC du Grand Chemin dont la 1ère tranche a été réalisée avec une densité de 10 logements /ha. Le dossier de réalisation de la 2ème tranche n'a pas encore été approuvé mais le schéma de principe est présenté dans les pages suivantes.**

Le bourg est caractérisé par :
- la localisation des équipements publics et d'intérêt collectif entre les deux RD,
- au nord et à l'est, la présence de marais qui contraignent l'urbanisation,
- au sud-ouest, la présence de boisements,
- au sud, la présence d'une trame bocagère dense,
- plusieurs dents creuses localisées au sein du bourg : **1,1ha.**

-

**Structuration de l'habitat dans le bourg :**



**Potentiel d'évolution au sein du bourg :**

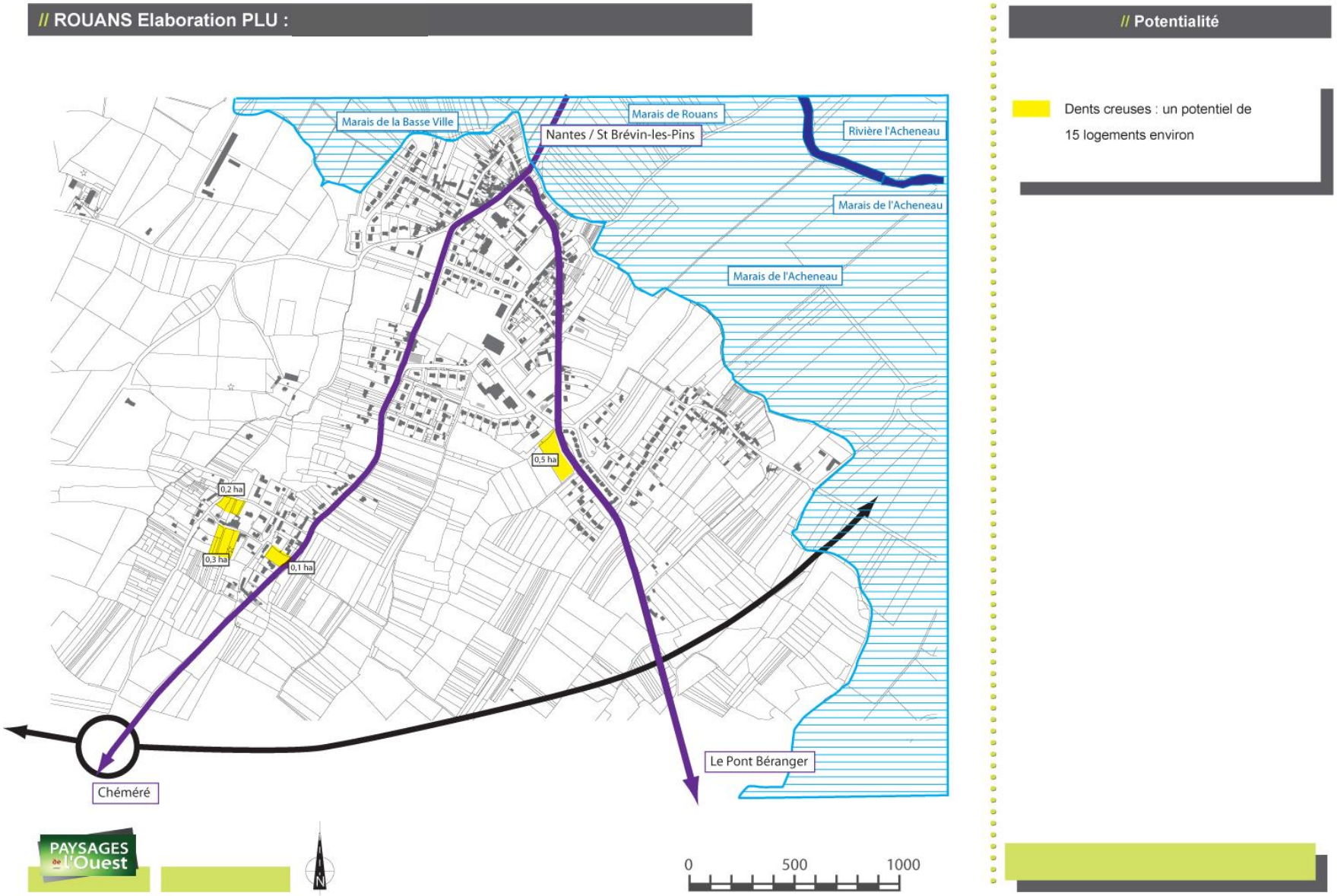
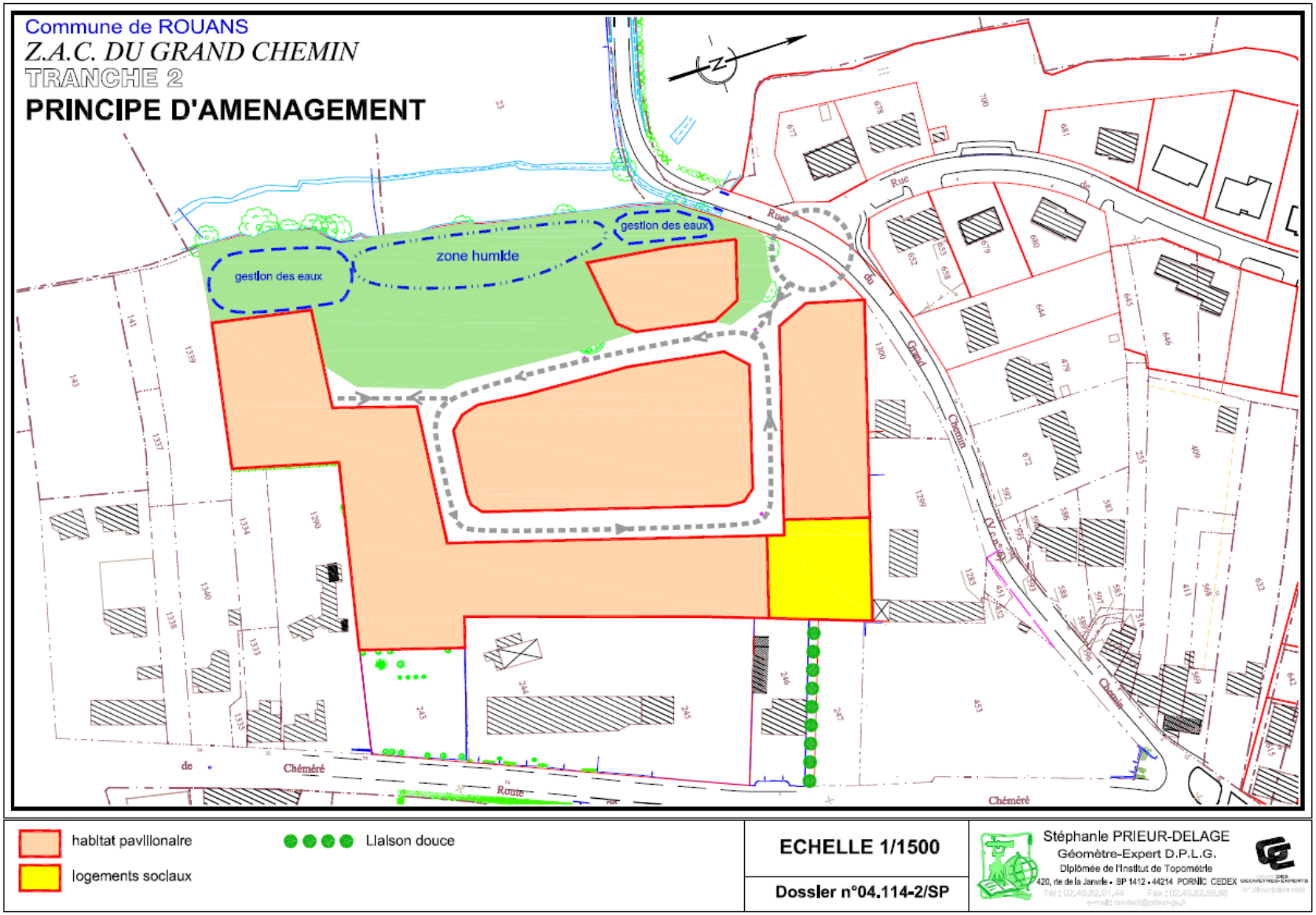


**Schéma de principe de la 2ème tranche de la ZAC du Grand Chemin :**



## 3. Les zones urbaines de Launay, Petites Rivières et Grandes Rivières et Messan associé à la forme complexe d'urbanisation de La Raffinière

- Zone urbaine de Messan associé à la forme complexe d'urbanisation de La Raffinière, 2nd pôle commercial de la commune

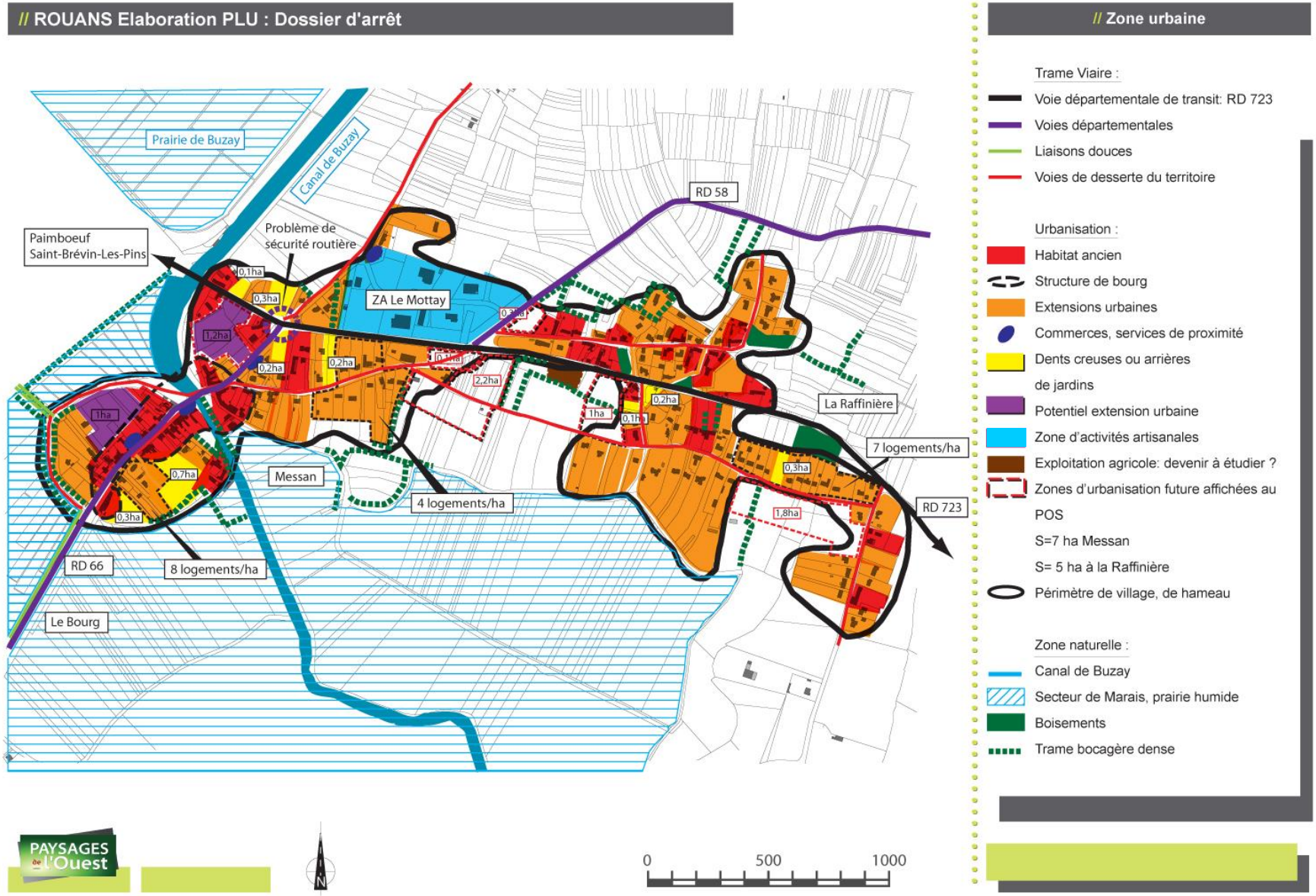
*Cf. ci-après les cartes « Structuration de l'habitat dans la zone urbaine de Messan* associé à la forme complexe d'urbanisation de *La Raffinière », « Potentiel d'évolution au sein de la zone urbaine de Messan* associé à la forme complexe d'urbanisation de *La Raffinière ».*

Cette zone urbaine est localisée au nord du bourg et constitue le second pôle commercial de la commune, au niveau de Messan.
L'urbanisation de cette zone s'est établie en lien avec l'habitat ancien en venant l'épaissir, le long des voies de desserte du territoire et particulièrement le long de la RD723. Les extensions urbaines correspondent à de l'habitat individuel diffus ayant une faible densité : de 4 à 8 logements par hectare.

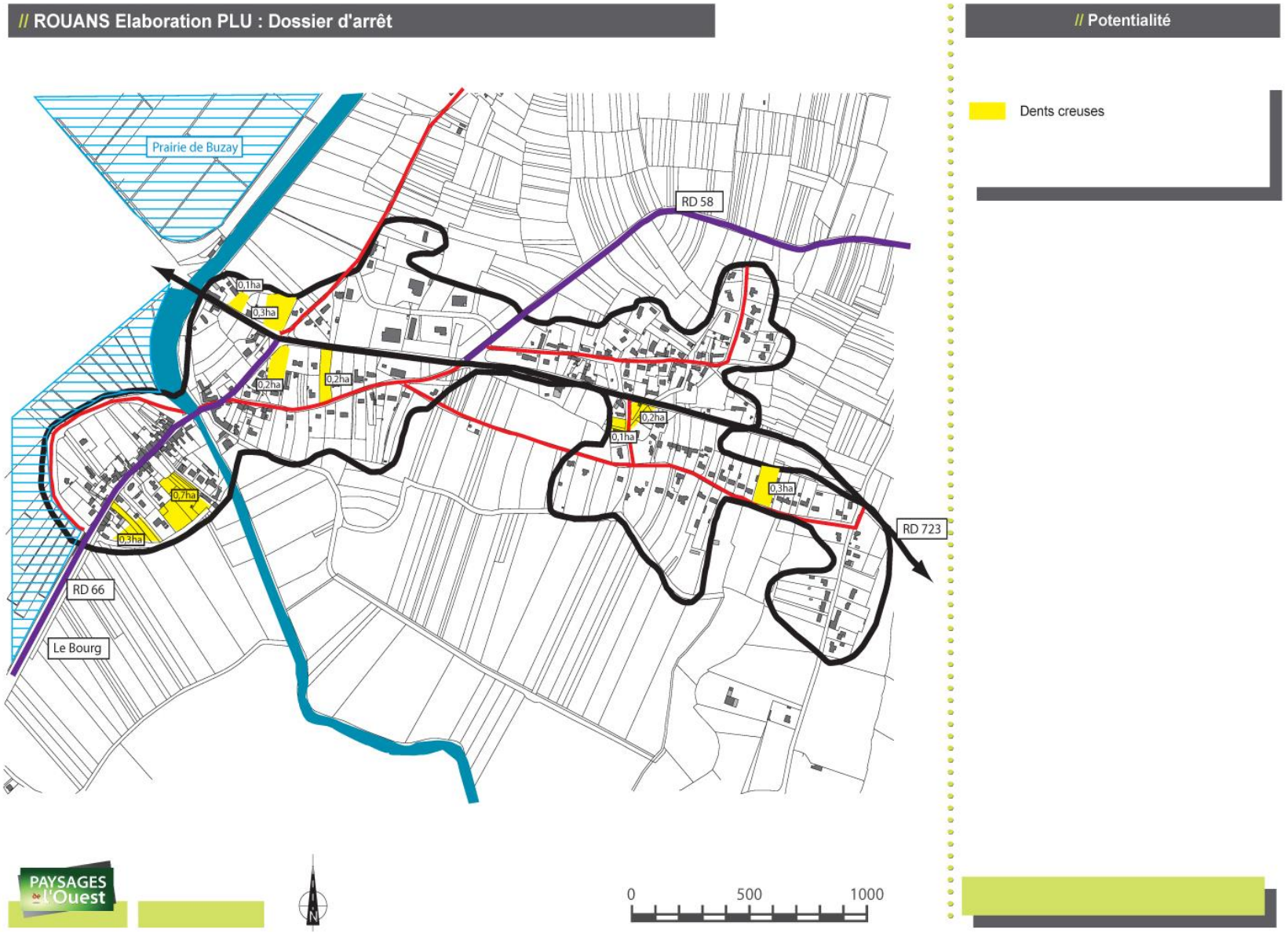
En plus de ces commerces de proximité, cette zone urbaine accueille une zone d'activités artisanales : Le Mottay d'une superficie de 2,3 hectares et qui arrive à saturation.

En ce qui concerne le potentiel en dents creuses présent au sein de ces secteurs, il correspond à une **surface totale de 2,4ha.**

**Structuration de l'habitat dans la zone urbaine de Messan/La Raffinière :**



**Potentiel d'évolution au sein de la zone urbaine Messan/La Raffinière :**



- Zone urbaine de Launay, Petites Rivières et Grandes Rivières

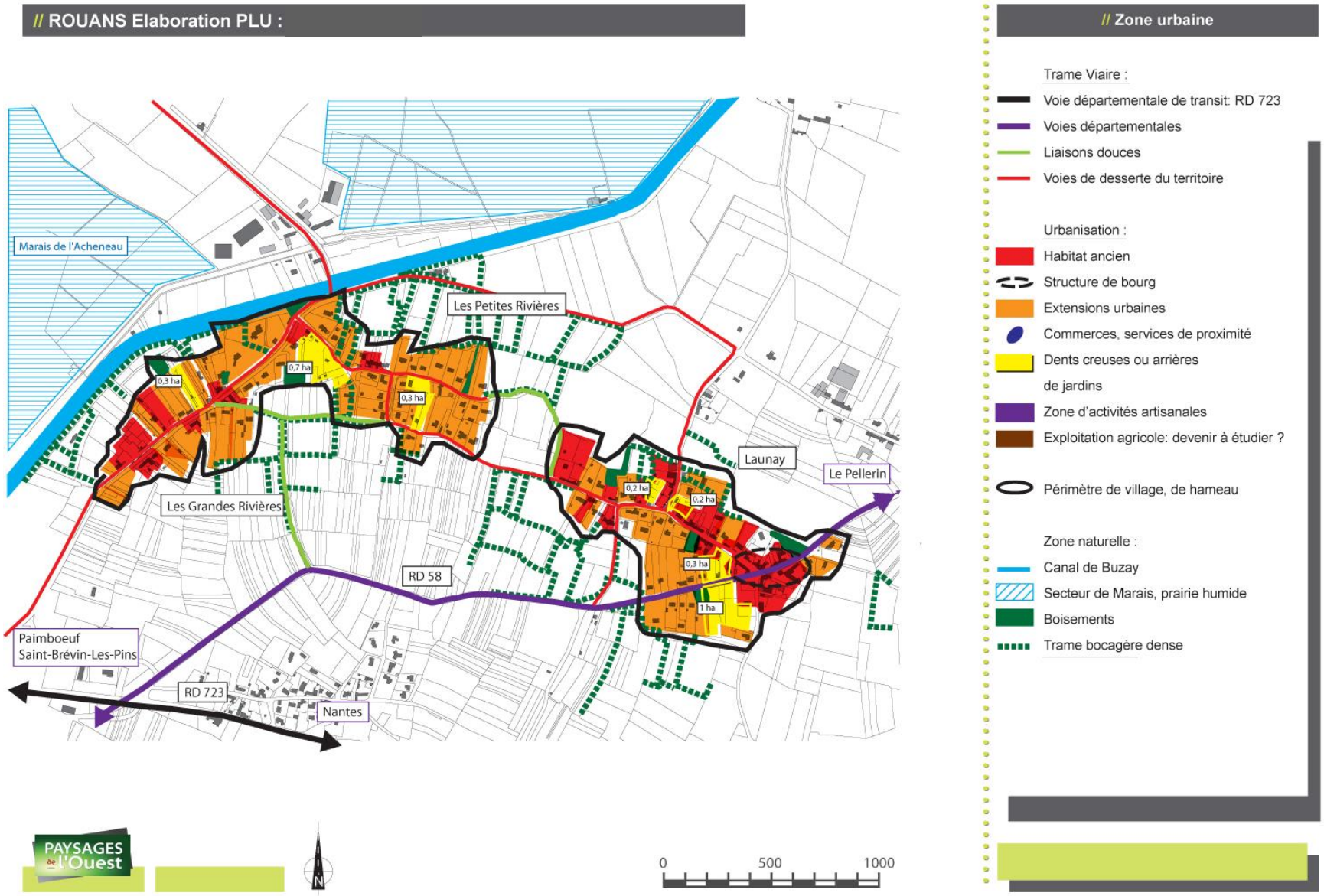
*Cf. ci-après la carte « Structuration de l'habitat dans la zone urbaine de Launay/Petites et Grandes Rivières ».*

Cette zone urbaine est localisée au nord de la zone urbaine Messan associé à la forme complexe d'urbanisation de La Raffinière.
Le centre ancien de cette zone urbaine a été établi au carrefour de la RD723 et des voies de desserte du territoire. L'urbanisation de cette zone s'est établie en lien avec l'habitat ancien et le long des voies de desserte du territoire afin de venir épaissir le tissu existant. Les extensions urbaines correspondent à de l'habitat individuel diffus.

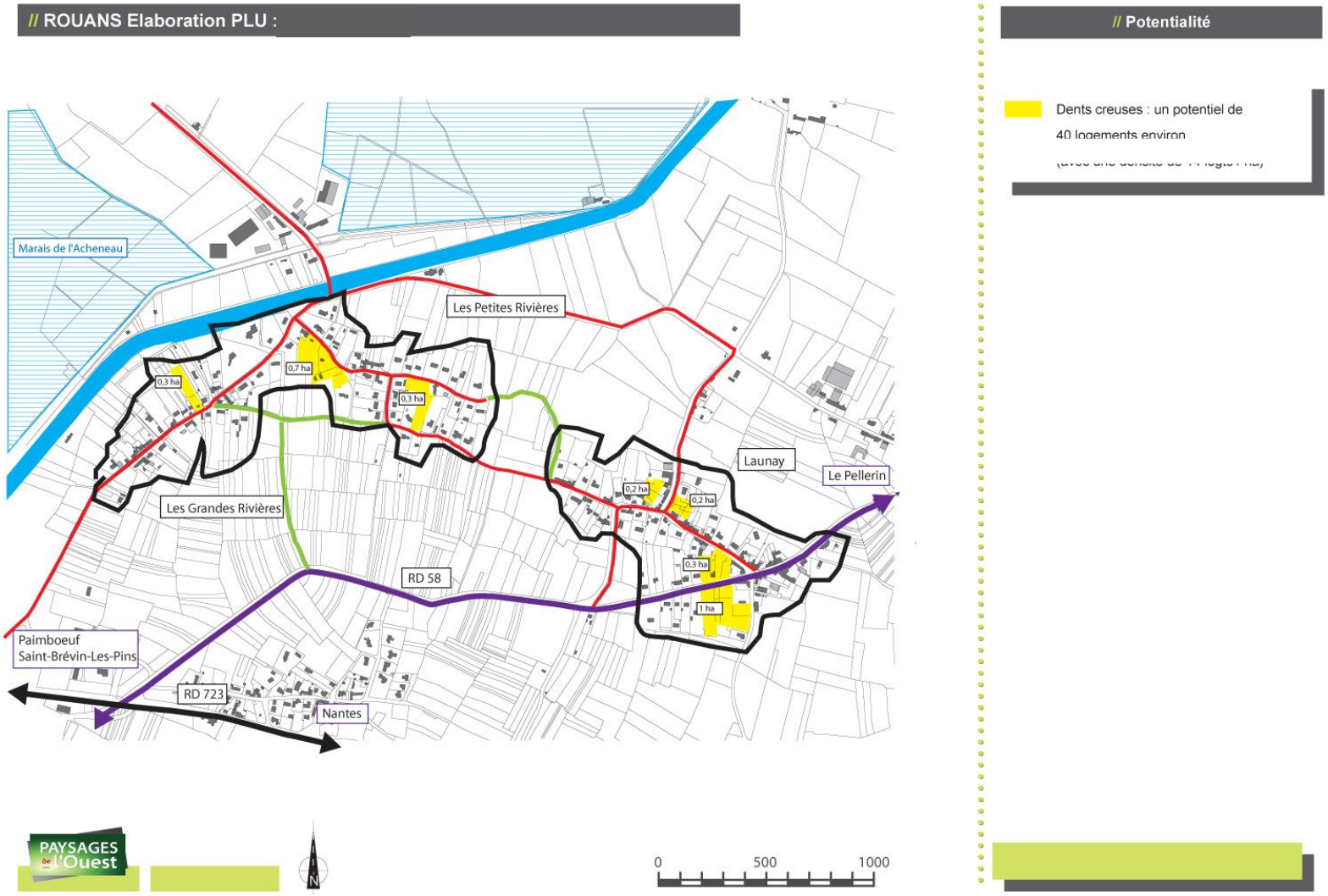
Plusieurs haies bocagères denses sont en lien avec cette zone urbaine et structurent le paysage.

En ce qui concerne le potentiel en dents creuses présent au sein de ces hameaux, il correspond à **une surface totale de 3ha**

**Structuration de l'habitat dans la zone urbaine de Launay, Petites Rivières et Grandes Rivières:**



**Potentiel d'évolution au sein de la zone urbaine Launay, Petites Rivières et Grandes Rivières:**



**Au total, sur l'ensemble de la commune, le potentiel en dents creuses est d'environ 6,5 hectares, avec un potentiel d'environ une centaine de logements sur la commune.**

# C. Les déplacements

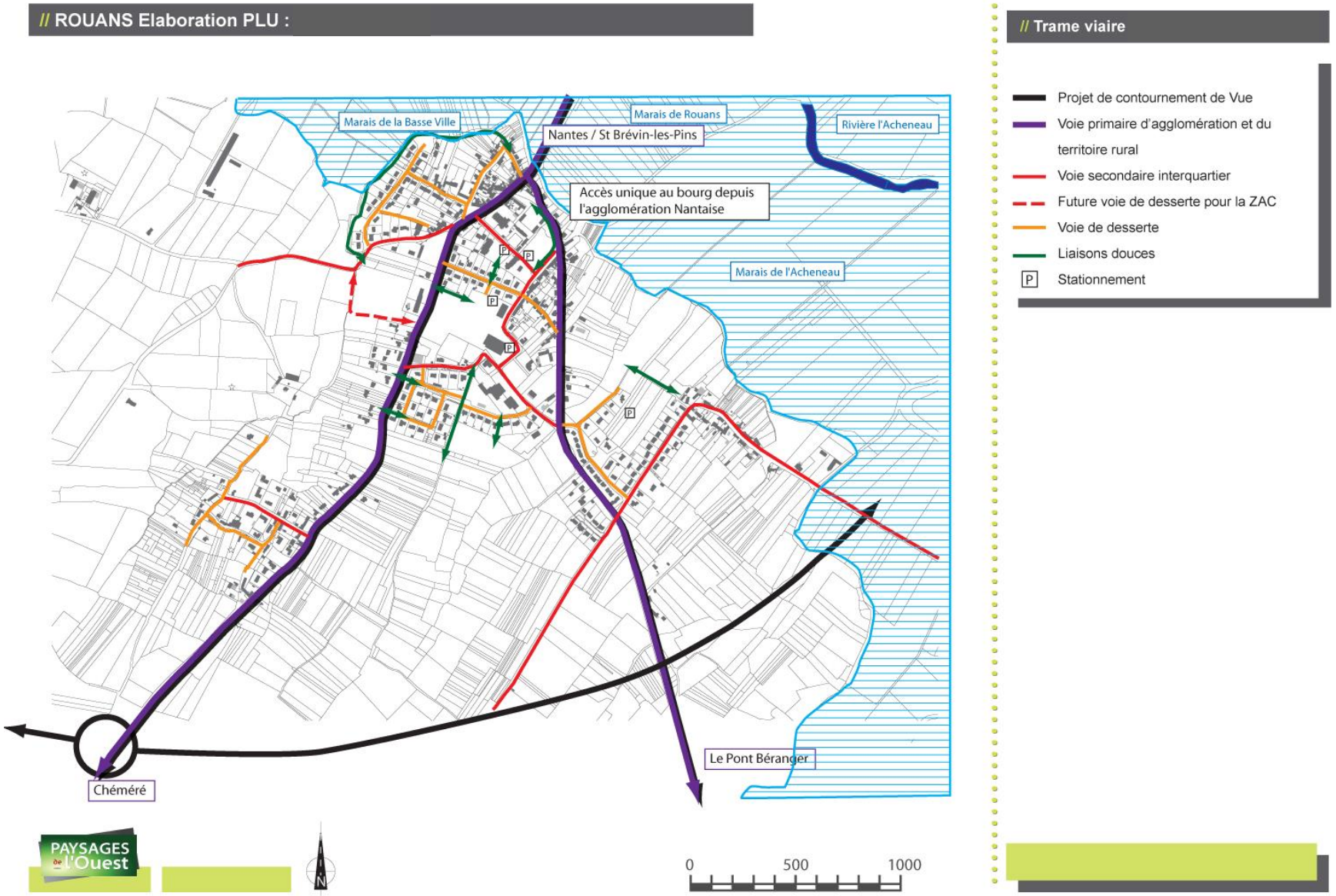
*Cf. ci-après la carte « Trame viaire au niveau du bourg » et « Trame viaire au niveau du village de Messan ».*

Le bourg de Rouans est localisé au carrefour des RD66 et de la RD79. L'habitat, les équipements et les activités se sont développés le long de ces axes.

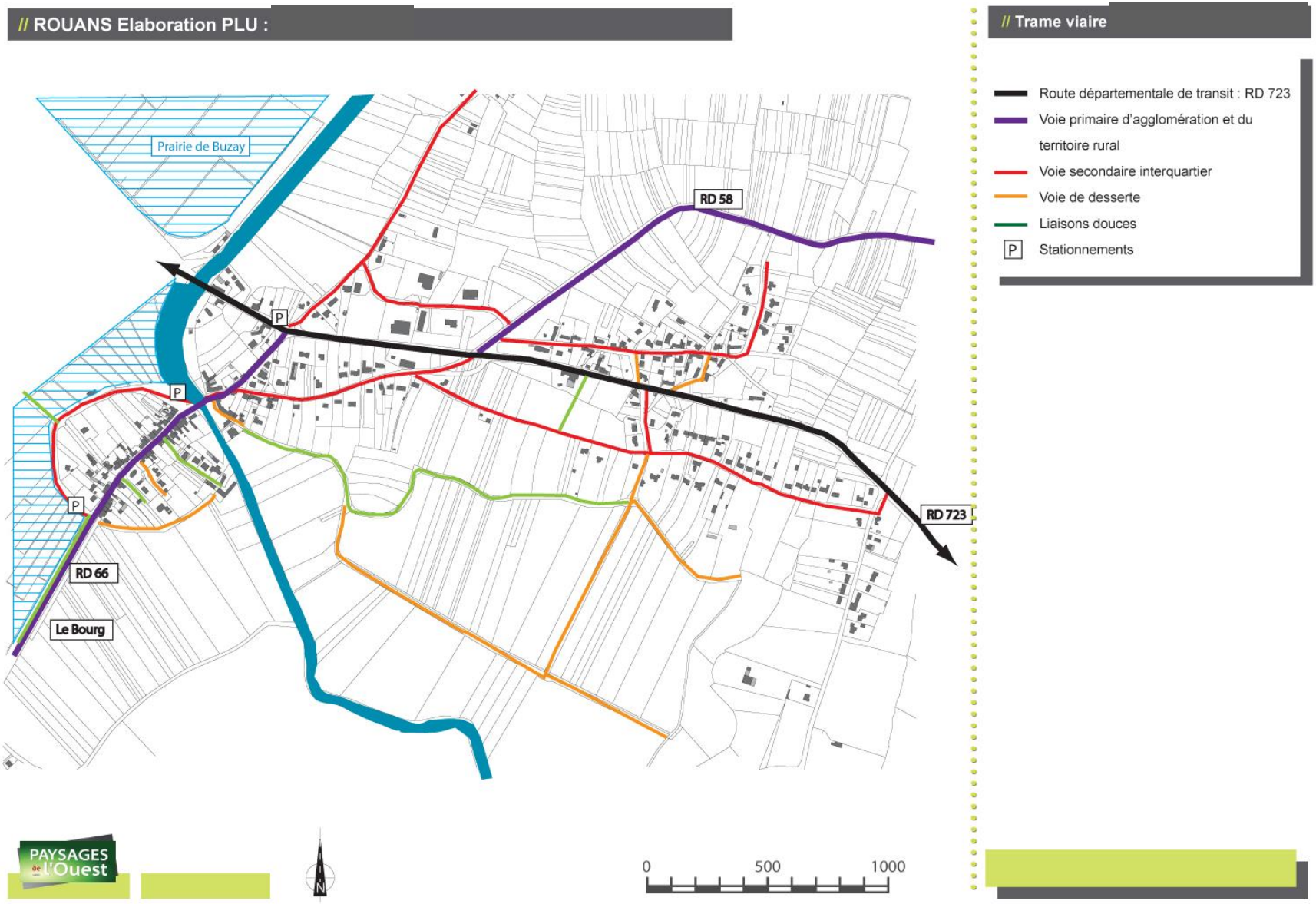
Plusieurs voies interquartiers et de dessertes tertiaires permettent de relier la RD66 à la RD79.
Les liaisons douces sont bien développées sur le bourg entre les principaux équipements mais ne permettent pas de relier les services, commerces et équipements à tous les quartiers d'habitat.
Les voies de desserte du territoire rural sont connectées aux voies départementales, ce qui permet de relier l'ensemble du territoire rural au bourg.

Le village de Messan est localisé le long de la RD66 en direction du bourg. Les commerces et l'habitat se sont développés le long de cet axe.

**Trame viaire au niveau du bourg :**



**Trame viaire au niveau du village de Messan :**



# D. Les équipements

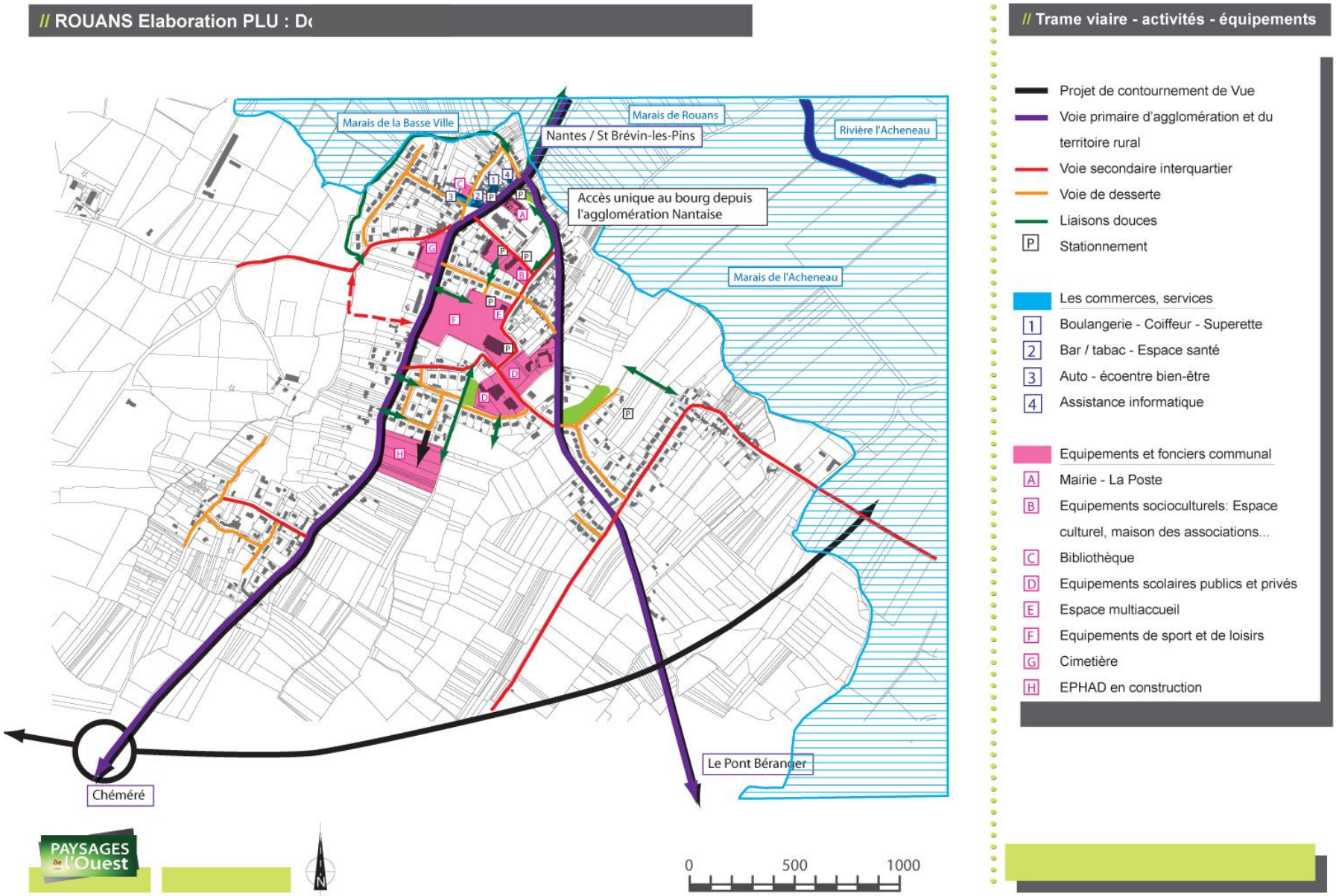
Les services et les commerces sont répartis sur deux pôles : le bourg de Rouans et le village de Messan.

Cependant, les équipements de la commune sont tous regroupés au niveau du bourg de Rouans.

Les établissements scolaires sont en lien avec les équipements sportifs mais éloignés de la bibliothèque.

Le réseau de liaisons douces permet de raccorder les principaux équipements de la commune mais ne permet pas de raccorder l'ensemble des quartiers d'habitat aux équipements, commerces et services structurant.

| | Equipements de gestion communale | Projets / Besoins éventuels |
|---|---|---|
| Équipements administratifs | Mairie<br>Ateliers municipaux<br>La Poste | |
| Équipements infrastructures | Deux stations d'épuration :<br>- Bourg : 700 équivalents habitants<br>- Messan : 200 équivalents habitants | ➢ Etendre la station d'épuration (Cf. E.P.E) |


// ROUANS Elaboration PLU : D
Marais de la Basse Ville
Marais de Rouans
Nantes / St Brévin-les-Pins
Rivière l'Acheneau
Accès unique au bourg depuis l'agglomération Nantaise
Marais de l'Acheneau
Le Pont Béranger
Chéméré
PAYSAGES de l'Ouest
N
0
500
1000
// Trame viaire - activités - équipements
Projet de contournement de Vue
Voie primaire d'agglomération et du territoire rural
Voie secondaire interquartier
Voie de desserte
Liaisons douces
P Stationnement
Les commerces, services
1 Boulangerie - Coiffeur - Superette
2 Bar / tabac - Espace santé
3 Auto - écoentre bien-être
4 Assistance informatique
Equipements et fonciers communal
A Mairie - La Poste
B Equipements socioculturels: Espace culturel, maison des associations...
C Bibliothèque
D Equipements scolaires publics et privés
E Espace multiaccueil
F Equipements de sport et de loisirs
G Cimetière
H EPHAD en construction

| | Equipements de gestion communale | Projets / Besoins éventuels |
|---|---|---|
| Equipements scolaires, petite enfance | Ecole publique (maternelle et primaire) : 217 élèves en 2011<br>École privée (maternelle et primaire) : 146 élèves en 2011<br>Restaurant scolaire<br>Multi-accueil | |
| Équipements culturels et socioculturels | Bibliothèque<br>Espace culturel<br>Salle des fêtes<br>Salles associatives | |
| Equipements sportifs, de loisirs | Salles de sports<br>Terrains de football<br>Terrains de tennis | Augmentation de la population saturation des infrastructures actuelles<br>Soucis de travailler en intercommunalité notamment avec Cheix et Vue. |

| | | |
|---|---|---|
| Equipements sociaux et de santé | Maison de retraite<br>EHPAD en cours de construction<br>Maison de santé (Médecin, infirmière, ostéopathe, Orthophoniste, podologue,<br>Et au Mottay des chirurgiens dentiste, Kinésithérapeutes) | |
| | Commerces - Services | Projets / Besoins éventuels |
| | Une offre commerciale répartie entre le bourg et le village de Messan<br>1 supérette, 1 boulangerie, 1 pharmacie, 2 bars-tabac, 1 restaurant, 1 garage, 2 coiffeurs, autoécole, Esthéticienne, Poste, Assistance Informatique,… | |

# V. Activité économique

## A. Les activités et zones d'activités

**L'indicateur de concentration de l'emploi sur la commune de Rouans est faible : 35,2**, ce qui signifie qu'en 2008, il y avait 35 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi sur le territoire communal.
La commune possède une zone d'activités : Le Mottay située en périphérie nord du village de Messan, le long de la RD723, ce qui lui confère une position stratégique. Le projet de déviation de Vue va cependant modifier le statut de la RD723 et diminuer le flux de circulation de transit de cette voie. Actuellement cette zone d'activités a une superficie de 2,3ha et dispose d'un potentiel d'évolution quasi-nul. Cette zone d'activités est occupée par des artisans, des commerces et des activités.

Le territoire communal accueille également deux carrières qui extraient du gneiss, en partie sud du territoire communal, en bordure du ruisseau des Champs Ballants. Leur production est acheminée vers l'agglomération nantaise par la RD66, par la RD723 et par la RD751, ce qui est source de problèmes de sécurité et de nuisances sonores mais le projet de contournement de Vue va permettre de dévier la circulation des camions du bourg et le projet routier d'amélioration de la RD79 va sécuriser l'ensemble de la desserte des carrières. Une extension des sites a été autorisée en 2012 (12,8ha), soit une surface globale de 67,4ha.

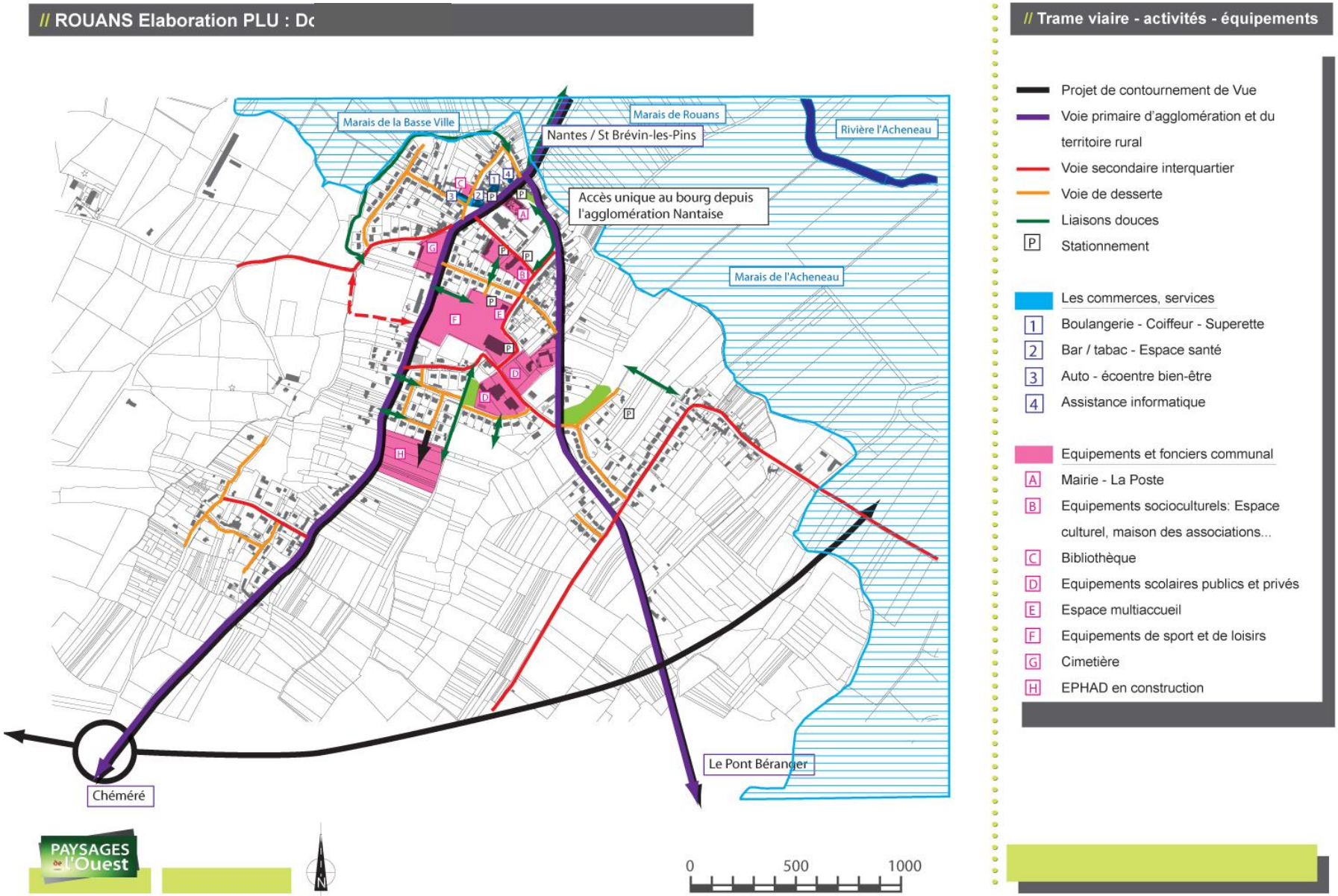
## B. Les commerces et services

Sur Rouans, l'offre commerciale est divisée en deux parties :

- Le bourg de Rouans avec une boulangerie, un coiffeur, une supérette, un bar-tabac, une auto-école, une assistance informatique et un écocentre bien-être. Ces commerces sont tous réunis à proximité de l'église.
- Le village de Messan avec un coiffeur, un bar-tabac, un restaurant, un garage.

Les deux pôles proposent des activités d'achats courants mais l'offre reste plus dense sur le bourg.
Les façades commerciales sont majoritairement entretenues et s'intègrent de façon harmonieuse dans l'environnement urbain. Toutefois, l'environnement commercial dans le bourg apparaît peu soigné (chaussées moins soignées, trottoirs peu larges, manque de fleurissement et de mobilier urbain).

Les services présents sur la commune sont essentiellement liés à la personne avec un pôle de santé dans le bourg de Rouans comprenant Médecin, infirmière, ostéopathe, Orthophoniste, podologue, et au Mottay des chirurgiens dentiste et Kinésithérapeutes.


// ROUANS Elaboration PLU : Dc
Marais de la Basse Ville
Marais de Rouans
Nantes / St Brévin-les-Pins
Rivière l'Acheneau
Accès unique au bourg depuis l'agglomération Nantaise
Marais de l'Acheneau
Le Pont Béranger
Chéméré
PAYSAGES de l'Ouest
N
0
500
1000
// Trame viaire - activités - équipements
Projet de contournement de Vue
Voie primaire d'agglomération et du territoire rural
Voie secondaire interquartier
Voie de desserte
Liaisons douces
P Stationnement
Les commerces, services
1 Boulangerie - Coiffeur - Superette
2 Bar / tabac - Espace santé
3 Auto - écoentre bien-être
4 Assistance informatique
Equipements et fonciers communal
A Mairie - La Poste
B Equipements socioculturels: Espace culturel, maison des associations...
C Bibliothèque
D Equipements scolaires publics et privés
E Espace multiaccueil
F Equipements de sport et de loisirs
G Cimetière
H EPHAD en construction

// ROUANS Elaboration PLU :

// Trame viaire - activités - équipements

- Route départementale de transit :RD 723
- Voie primaire d'agglomération et du territoire rural
- Voie secondaire interquartier
- Voie de desserte
- Liaisons douces
- Périmètre de village, de hameau

Les commerces, services

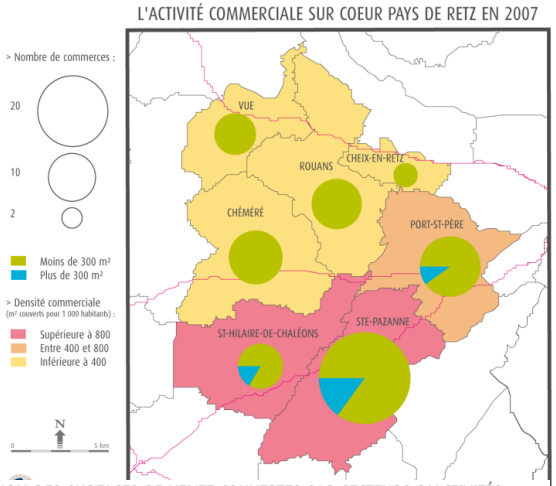
1. Coiffeur
2. Bar / tabac - Restaurant
3. Garage
4. Pharmacie
5. Pôle santé ( kinésithérapeutes / merdecins)

PAYSAGES de l'Ouest

0 500 1000

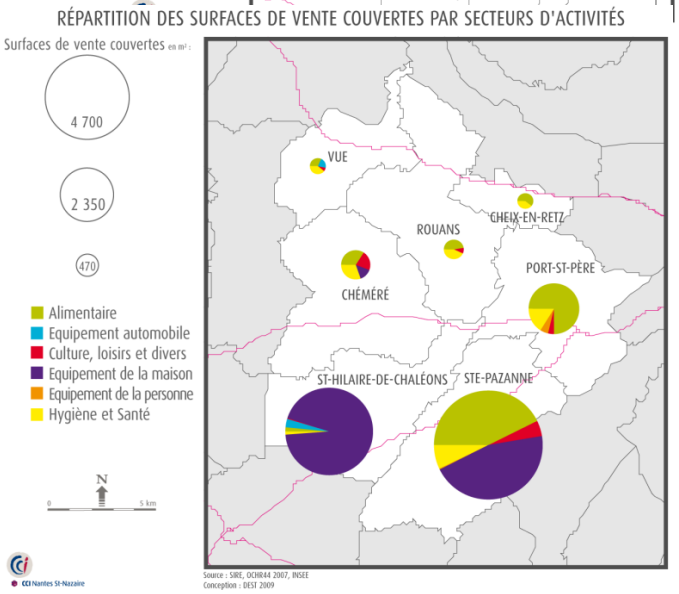
**Une Charte d'Orientation Commerciale a été réalisée à l'échelle de la Communauté de Communes Cœur de Pays de Retz pour la période 2010-2013.** La Charte d'Orientation Commerciale est annexée aux Orientations d'aménagement et de programmation du dossier de PLU. Les conclusions de cette charte vous sont présentées ci-après :

## EXTRAIT CHARTE D'ORIENTATION COMMERCIALE




En 2007, le territoire de Cœur Pays de Retz compte 58 points de vente, soit 11 de plus qu'en 2004 Ce sont les commerces de moins de 300 m² qui se sont le plus développés.

En terme de surfaces, depuis 2004, l'ensemble des surfaces couvertes a progressé de 24 % (+ 1 916 m²). Cette progression a bénéficié aux deux types de distribution ; les commerces de plus de 300 m² ont gagné 26 % de surfaces alors que le commerce traditionnel a progressé de 18 %.




Le domaine de l'équipement de la maison est dominant.

Parmi l'ensemble des surfaces commerciales présentes sur le territoire de Cœur Pays de Retz, le secteur d'activité dominant est le bricolage-jardinage. Au total, l'équipement de la maison représente les deux-tiers des surfaces de vente totales, soit plus de 8 000 m², dédiées principalement au bricolage-jardinage et au meuble.

**Sur Rouans, les secteurs d'activités qui dominent sont le domaine de l'alimentaire et de l'hygiène santé.**

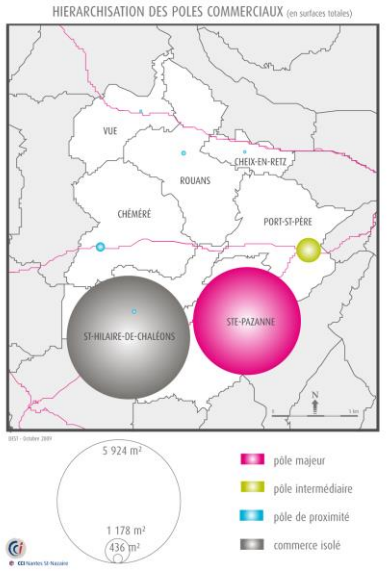
Les pôles commerciaux :

**> un pôle majeur, Sainte Pazanne** disposant d'une offre diversifiée de commerces de centre-ville, d'un supermarché et de Grande Surface Spécialisée.

**> un pôle intermédiaire, Port Saint Père**, permettant aux habitants des communes

limitrophes de réaliser des achats réguliers et occasionnels. Il est nécessaire de renforcer qualitativement le commerce de centre-ville et de rechercher la fonction de centralité et de regroupement.

**> des pôles de proximité** de Chéméré, Vue, Cheix en Retz, Saint-Hilaire-de-Chaléons et Rouans, qui parfois nécessitent un renforcement quantitatif et aussi qualitatif.



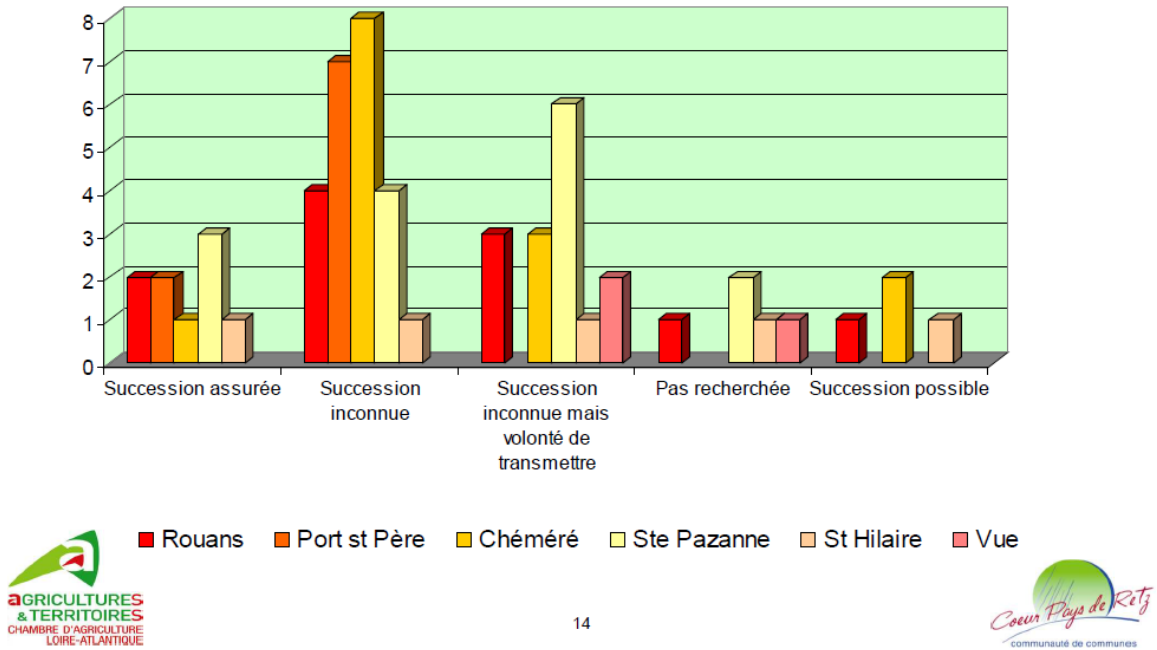

| POLE | OFFRE | FREQUENTATION | RAYONNEMENT ET ATTRACTIVITE |
|---|---|---|---|
| MAJEUR | Offre spécialisée et alimentaire – achats exceptionnels, occasionnels et réguliers | Ponctuelle, hebdomadaire, quotidienne | A l'échelle de l'intercommunale voire au-delà |
| INTERMEDIAIRE | Offre alimentaire et diversifiée – achats occasionnels et réguliers | Hebdomadaire, quotidienne | Attraction locale (plusieurs communes) |
| PROXIMITE | Offre alimentaire avec parfois présence d'un supermarché / supérette – achats réguliers | Quotidienne | Proximité (à l'échelle de la commune) |

## C. L'activité agricole

En 2010, la commune de Rouans comptait 31 exploitations contre 68 en 2000 et 100 en 1988, soit une diminution de 54% en 10 ans.
La Surface Agricole Utilisée (SAU) du territoire était de 3 552 hectares en 2010, ce qui est relativement important par rapport à la surface de la commune (94%). Cette SAU prend en compte les zones de marais qui sont pâturées et est répartie de la manière suivante :

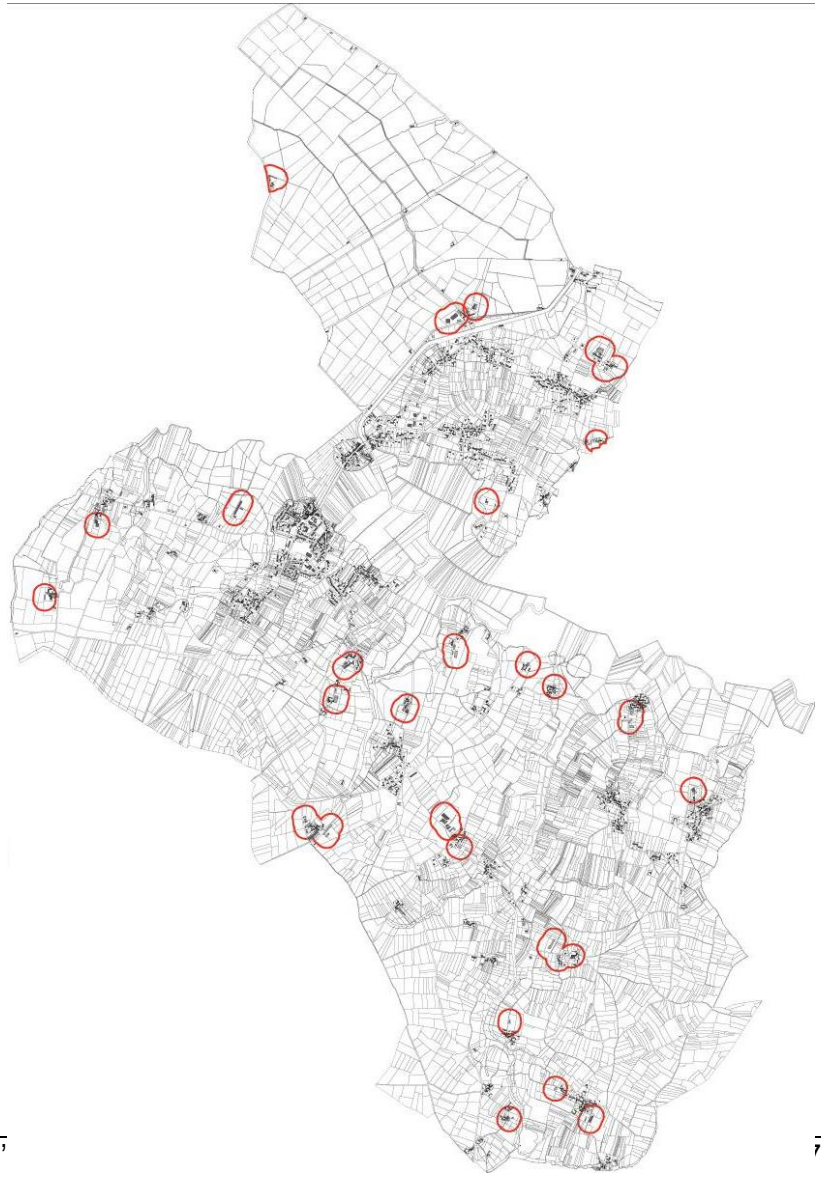
- Terres labourables : 2 264 hectares,
- Terres en herbe : 1 288 hectares.

Parmi les 31 exploitations, 11 ont un chef-exploitant ayant plus de 50 ans. Pour ces 11 chefs-exploitants, la transmission n'est pas forcément assurée :




*Source : Diagnostic participatif pour l'aménagement et la valorisation des espaces communautaires – Chambre d'Agriculture – Juin 2011.*

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les bâtiments d'élevage ont été identifiés afin d'y appliquer les périmètres sanitaires de 100 mètres.
La carte suivante présente ces périmètres sanitaires :



Commune de Rouans

Plan Local d'Urbanisme
DOSSIER D'ARRET

Pièce n°5 h) : Etude agricole

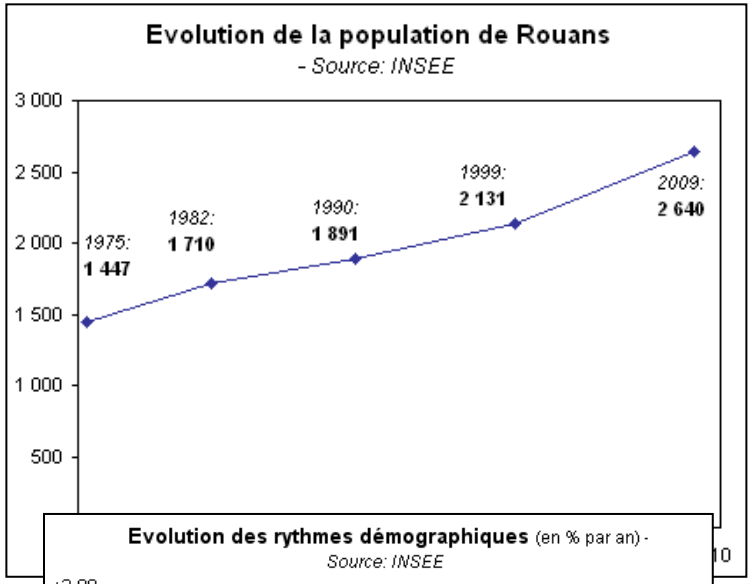
Paramètres sanitaires de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage

*

# Chapitre 2 : Quelles perspectives de développement ?

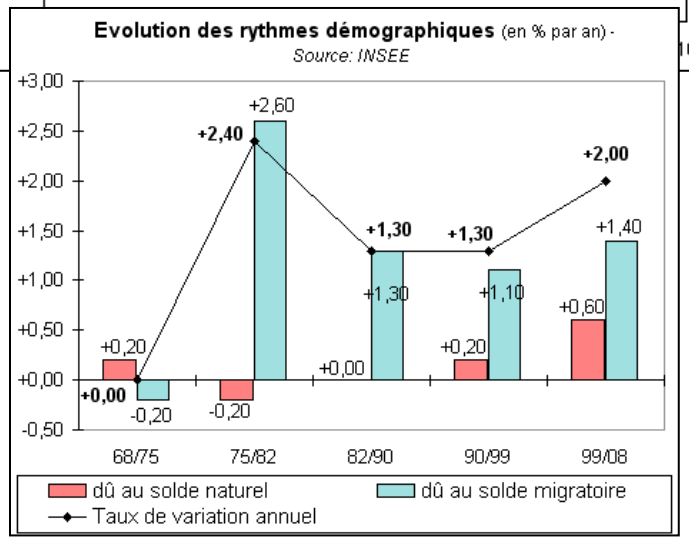
# I. Analyse sociodémographique

## A. Une croissance démographique maintenue depuis 34 ans




La commune connaît une croissance importante de la population depuis 34 ans. La commune de 1447 habitants en 1975 passe à 2640 habitants en 2009, soit une population multipliée par 1,8, soit 35 nouveaux habitants par an.

**On note par ailleurs une légère accélération du rythme démographique depuis 1999: + 51 habitants par an sur la période 1999/2009**, contre 27 habitants par an dans les années 90.



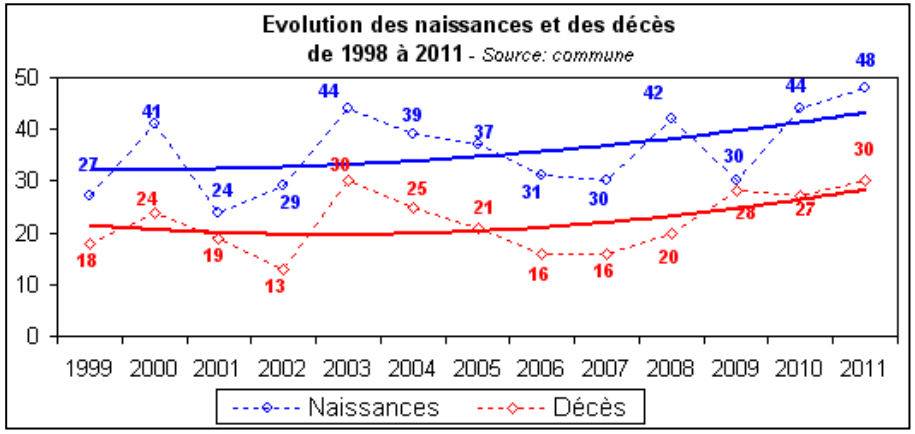

**Une croissance importante par un solde migratoire fortement positif depuis 34 ans. La période la plus forte constatée étant celle de 1975/1982.**

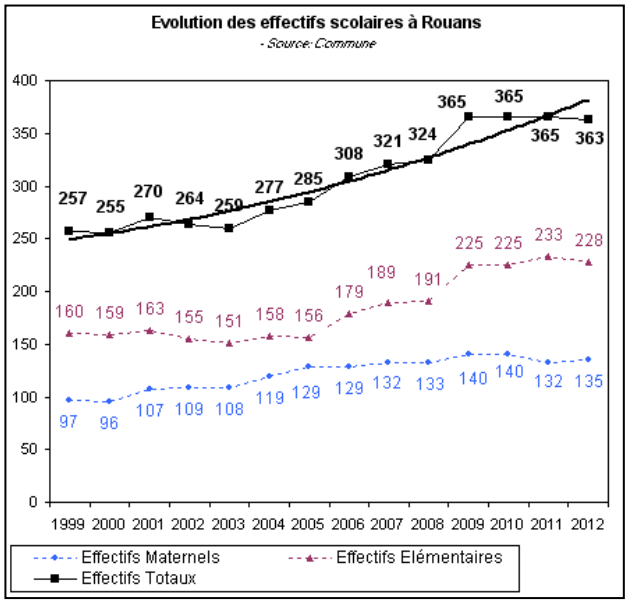
**Depuis 1990, l'apport de population est également dû au solde naturel qui est devenu positif en 1990.**

La hausse du solde naturel renseigne sur le profil des nouveaux arrivants : jeunes ménages en cours de constitution. Il est passé de 0,2% sur les années 90 à 0,6% entre 1999 et 2008.

**La commune de Rouans bénéficie du dynamisme de l'agglomération nantaise avec l'arrivée de jeunes actifs du pôle nantais. Elle intègre la 2ème couronne périurbaine de l'agglomération.**

## B. Une population jeune avec un apport constant de jeunes ménages.




Un solde naturel élevé: une moyenne de 36 naissances/an entre 1999 et 2011, soit 1,6 enfant né par logement créé. On peut noter que depuis 1999, le nombre de naissances et de décès par an est en augmentation mais que le nombre de naissances a toujours été supérieur au nombre de décès.

Les effectifs scolaires ont fortement progressé depuis 2003: +40%, +104 élèves, soit 3 classes supplémentaires. Cette hausse a essentiellement concerné les effectifs élémentaires: +51%, +77 élèves. **Les nouveaux arrivants sont essentiellement des familles qui ont déjà au moins un enfant.**

Le ratio du nombre d'enfants scolarisés par rapport à la population totale est de 12.8 % une situation en léger déséquilibre puisque le point d'équilibre est estimé à 14% de la population. Le point d'équilibre correspond à la proportion d'enfants scolarisés nécessaire pour maintenir les équipements scolaires sur la commune.

Cet apport de population « jeune » a permis un ralentissement de la tendance au vieillissement de la population: l'indice de jeunesse est passé de 1,4 en 1999 à 1,65 en 2008.

Cette nouvelle population familiale a permis un ralentissement de la baisse de la taille des ménages à court terme: 3 en 1990, 2,76 en 1999 et 2,61 en 2008.

La croissance démographique de Rouans est favorisée par le dynamisme de l'agglomération nantaise et axée sur l'accueil de jeunes ménages. **L'enjeu est donc de poursuivre l'accueil d'une nouvelle population et d'anticiper les nouveaux besoins en services et équipements spécifiques.**

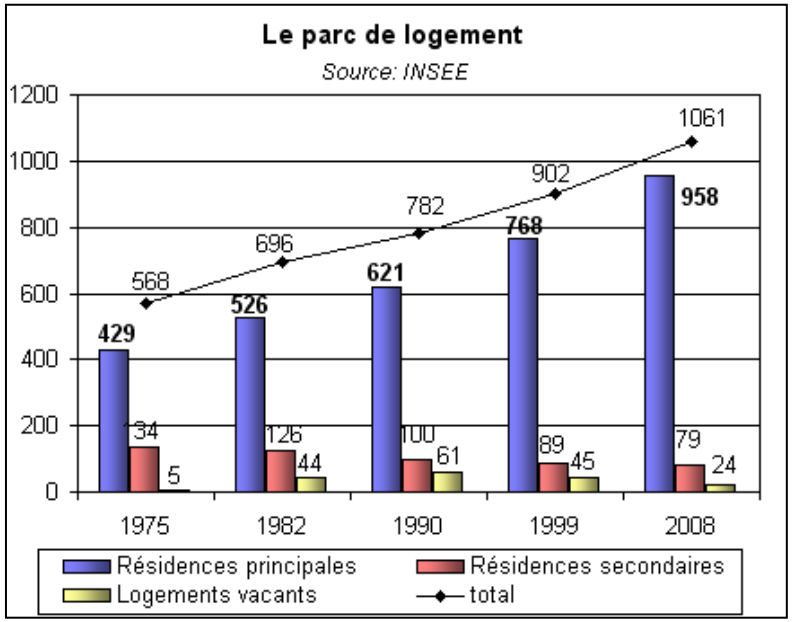
# II. Analyse du parc de logement

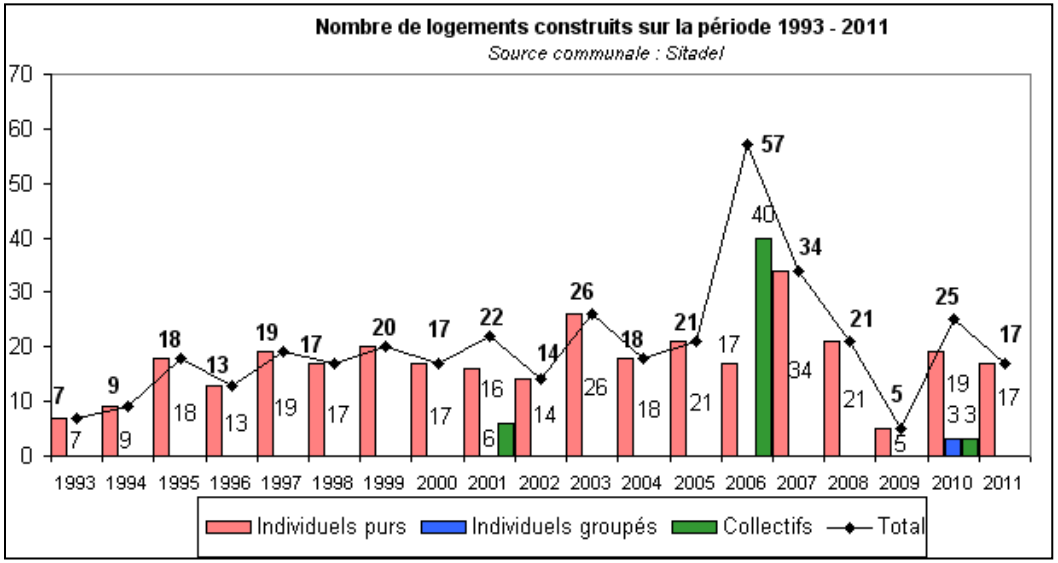
**Le rythme de construction est en augmentation depuis 1995.** On notera cependant qu'il y a eu un pic de constructions en 2006 et 2007, notamment dû à la construction importante de logements collectifs dans le cadre d'une résidence touristique et à la commercialisation de la 1ère tranche de la ZAC. En 2009, le nombre de nouvelles constructions a été faible avec seulement 5 constructions. Sur la période 1993/2011, le rythme de constructions était de 20 nouvelles constructions en moyenne par an alors qu'il n'était que de 6 nouvelles constructions par an sur la période 1990/1994. Cette augmentation du rythme de construction s'explique par l'arrivée de jeunes ménages sur la commune.

Parmi les constructions réalisées, on peut noter la réalisation de plusieurs opérations de logements collectifs : 1 en 2001 (6 logements), 1 en 2006 (40 logements) correspondant à un projet touristique de résidence et 1 en 2010 (3 logements) dans le cadre de la réalisation du pôle de santé.

La part de logements vacants et de résidences secondaires est de 9,7% en 2008 alors qu'elle était de 14,5% en 1999. Cette diminution traduit une pression sur l'habitat.

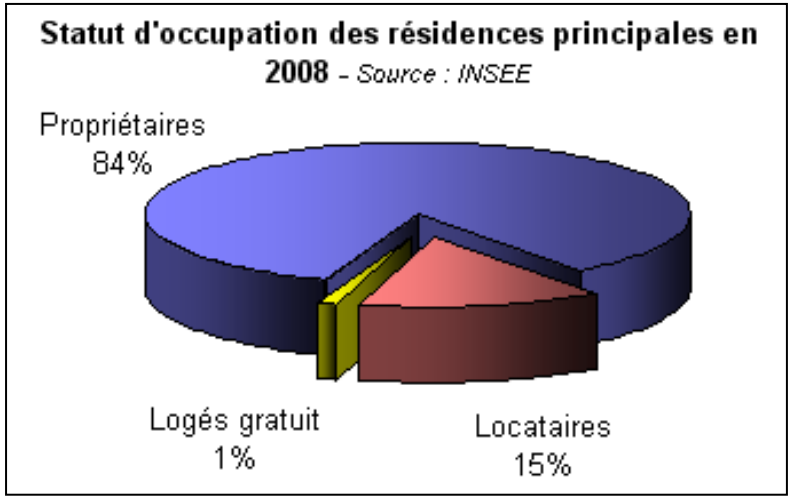
Le parc de résidences principales est monotypé : 95% de maisons individuelles en 2008. La commune s'est cependant lancée dans une démarche de densification. En effet, 3 logements groupés ont été réalisés en 2010.



Le parc locatif a augmenté sur la période 1999/2008 : il représentait **15,1% des résidences principales en 1999 contre 15,3% en 2008,** soit une augmentation de 0,2% en 9 ans.
L'augmentation de la part des logements locatifs correspond à la création de 30 logements locatifs supplémentaires. Le nombre de logements locatifs était de 116 en 1999 alors qu'en 2008 il était de 146.

Par contre, le parc locatif social a faiblement augmenté sur la même période, passant de 15 logements locatifs sociaux en 1999 à 19 en 2008, soit seulement +4 logements locatifs sociaux en 9 ans.




**<u>Les enjeux définis à l'échelle communautaire</u>**
Le SCOT du Pays de Retz arrêté le 24/10/2012 et fixe les principales orientations de la commune de Rouans, en matière d'habitat.
Il a défini un **objectif de 151 à 205 logements/an pour la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz avec un potentiel de logements sociaux de 12% par opération.**
**Pour Rouans : obligation de proposer 10% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de la production de logements, soit 3 logements locatifs sociaux pour 30 logements construits/an sur la commune.**

# III. Perspectives de développement

Évolution actuelle : Construction de près de 277 logements sur la période 2000/2011, soit environ 23 logements par an.

Population municipale en 2009 : 2 640 habitants

## A. Perspective d'évolution de la population et du logement

Les objectifs du SCoT définis pour la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz sont :

→ Production de logements estimés par an : 151 à 205.

→ Développement de logements sociaux : 10%

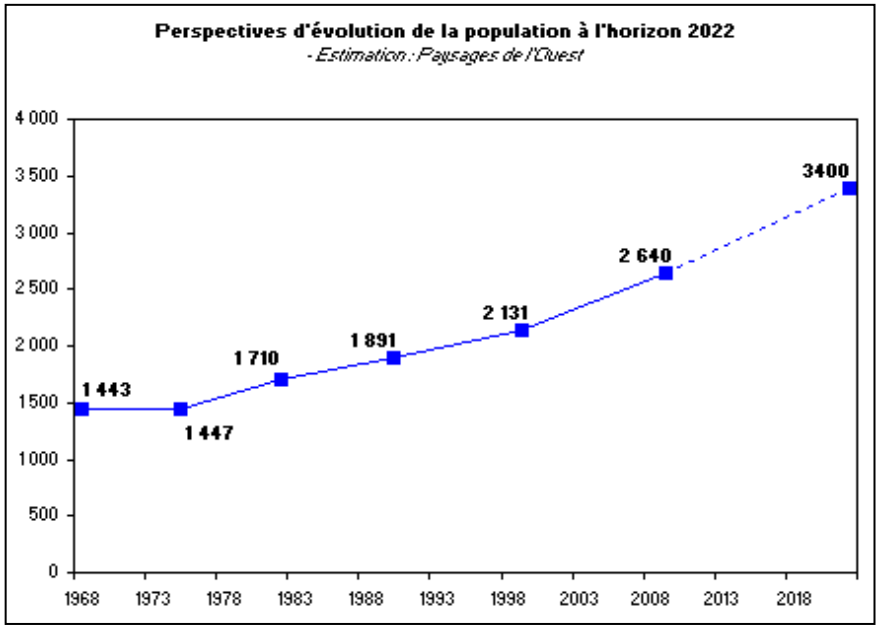
**Le PLU doit être compatible avec les orientations définies dans le PADD du SCOT.**

En prenant en compte les objectifs fixés par le PADD du SCOT et l'évolution actuelle, la population de Rouans atteindrait 3 400 habitants à l'horizon 2023. Les objectifs fixés sur la commune de Rouans pour les 10 prochaines années sont :

→ Besoins en logements estimés : 300 logements nouveaux, soit 30 logements par an.

→ Développement de logements sociaux : 30 logements (10%), soit environ 3 logements sociaux créés par an.

**Avec une densité minimum de 15 logements/ha, le besoin foncier est estimé à environ 20ha.**




En conclusion :

La population dépassera le seuil de **3 400 habitants à l'horizon 2023**. Le rythme de construction sera de l'ordre **30 logements par an** dont 10% de logements sociaux. Le besoin foncier nécessaire en matière de logements est de l'ordre de 20 ha (avec une densité minimum de 15 logements par hectare).

# B. Définition des besoins en terrains pour l'habitat au regard de l'objectif démographique fixé

Compte tenu de l'impact fort du desserrement des ménages, une dynamique de croissance de la population implique la création d'un nombre important de logements. Dans le respect des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Loi Urbanisme et Habitat, la loi ENE, **la production de logements neufs doit être envisagée avec un souci de :**

- **Economie de l'espace :**

Au regard de cette ambition, les opérations d'habitats doivent rechercher une densité moyenne forte. Il est proposé une densité minimale de **15 logements par hectare.**

L'objectif démographique est fixé à 3 400 habitants à l'horizon 2023. Le projet s'appuie sur l'objectif de 30 nouveaux logements/an. Il est donc nécessaire de prévoir **un potentiel à urbaniser de l'ordre de 20ha à 10 ans**. Ces 20 hectares sont répartis de la manière suivante :

- 1,9ha en zone 1AU,
- 11,8ha en zone 2AU,
- 6,5ha en dents creuses au niveau du bourg, de Messan associé à la forme complexe d'urbanisation de La Raffinière et Grandes Rivières, Petites Rivières et Launay.

**Les surfaces totales représentent 20.2ha, soit l'équivalent du potentiel estimé.**

- **Diversification de l'offre de logements** (locatifs sociaux, accession libre à la propriété – logements aidés).

La municipalité se fixe un objectif de production de 10% de logements locatifs sociaux, **soit la production de 30 logements sociaux.**

# Chapitre 3 : Les choix de développement retenus

# I. Objectifs de l'élaboration du PLU et projet de développement

## A. Les motivations de l'élaboration du PLU

**Les objectifs de l'élaboration du PLU sont les suivants :**

- Revitaliser le centre bourg
- Trouver un équilibre entre le développement du bourg et celui des villages
- Rechercher une utilisation optimale des réseaux (EDF, alimentation en eau potable, assainissement, voirie, etc,…) Il est important de diminuer et de bien répartir le coût des réseaux.
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti et non bâti
- Organiser l'utilisation de l'espace pour maintenir à la commune sa vocation agricole
- Prendre en compte des projets d'évolution des bâtiments d'exploitation agricole
- Développer des activités économiques, commerciales et artisanales sur la commune
- Offrir à la population des lieux de vie de qualité
- Améliorer la sécurité routière, en particulier les déplacements cyclistes et piétonniers
- Préserver les paysages et les espaces naturels

# B. Le choix du projet : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le choix du projet retenu doit assurer une bonne adéquation entre développement démographique, économique et préservation de l'environnement, du patrimoine. Compte tenu des différentes problématiques relevées dans le diagnostic, le projet présenté ci-après constitue une bonne alternative au développement communal puisqu'il s'inscrit dans une perspective de développement durable en maintenant une dynamique de croissance tout en renforçant la préservation du cadre communal, en matière d'environnement, de paysage, d'activités … Au regard des motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire, le projet de développement de la commune est structuré autour des 9 orientations structurantes suivantes :

→ Placer l'environnement comme élément central de l'élaboration du PLU

→ Mettre en œuvre un développement démographique raisonné

→ Assurer la maîtrise du développement urbain

→ Maîtriser l'urbanisation en zone agricole et en zone naturelle

→ Affirmer l'organisation d'une maîtrise publique des opérations d'urbanisme

→ Assurer le développement de l'activité économique à court et moyen terme

→ Définir des principes de déplacement en corrélation avec le projet de développement urbain

→ Assurer une bonne adéquation entre le développement démographique et les besoins en équipements

→ Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine local

## Le Projet de territoire

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur les objectifs du SCoT, déterminant quelques éléments clé de structuration tels que la continuité et le renforcement du tissu urbain de la commune, la préservation de la coupure naturelle au Nord – Nord/Ouest du territoire de Rouans, entre le village de Messan et l'agglomération, la préservation du patrimoine paysager local des marais…

## Stratégie de développement

La structuration urbaine :

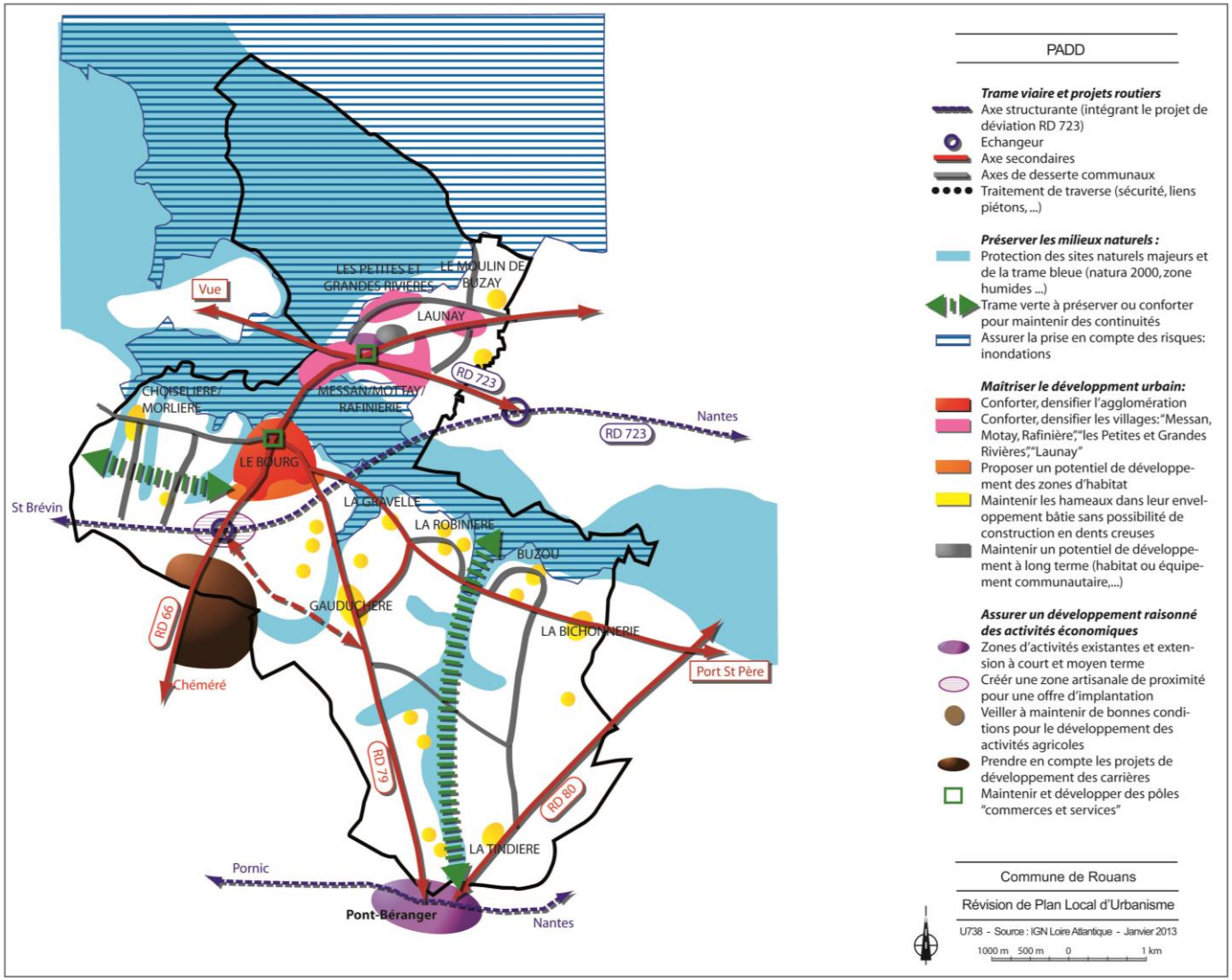
- **1 agglomération :** le bourg
- **3 villages :** Launay – Grandes Rivières / Petites Rivières - Messan associé à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière

- **Des hameaux et habitats dispersés**

- **Des hameaux patrimoniaux**

Une coupure verte affichée au Nord du territoire.

Une coulée verte au sud, le long de la vallée de la Sèvre.



## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE de Rouans

**Permettre l'accueil de nouvelles populations par une offre adaptée et durable…**

Le diagnostic établi sur la commune a mis en évidence :

- Une croissance démographique maintenue depuis 35 ans
- Une population jeune avec un apport constant de jeunes ménages

Face à ce constat, la commune souhaite poursuivre le développement de sa population en intégrant une vision durable. La définition de l'objectif de développement s'inscrit dans ce cadre, à savoir :

***Un objectif de population d'environ 3 400 habitants en 2023***

### *Le développement de la mixité sociale dans la commune*

Le PLU est l'occasion de réaffirmer la volonté d'accueillir une population diversifiée et notamment d'essayer de conserver ses ménages déjà constitués mais aussi d'attirer de jeunes ménages.

De manière à renforcer la mixité sociale, le PLU a souhaité se **fixer un objectif de production d'environ 10% de logements locatifs sociaux.** Cet objectif permet de garantir l'accueil d'une population mixte dans une commune.
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit par ailleurs des objectifs plus généraux en matière de mixité avec notamment la volonté de diversifier la typologie et l'offre de logement pour répondre à la diversification des besoins des ménages :

- ✓ Proposer des logements de différentes tailles, en individuel, groupé ou intermédiaires,
- ✓ Proposer des terrains en accession variés en surfaces, « du petit au grand terrain ».

Enfin, il est proposé de développer une offre spécifique pour les personnes âgées en :

- Prenant en compte le projet de maison de retraite dont le déplacement est prévu sur le bourg : la reconversion de l'ancien site fait l'objet d'une réflexion, le PLU intègre le maintien de son statut actuel dans l'attente d'un projet cohérent d'évolution du site,
- Menant une réflexion sur le développement d'une offre spécifique à destination des personnes âgées en lien avec la future maison de retraite (maisons partagées, résidences, …) pour développer des structures d'accueil diversifiées complémentaires à la structure d'accueil.

Ceci vise à garantir la diversification de l'offre en logements dans les futures opérations et à l'échelle de la commune pour favoriser les parcours résidentiels complets de chacun**.**

***Maîtriser l'urbanisation en intégrant les objectifs de développement durable : Des extensions intégrant l'ensemble des composantes liées au développement durable des zones d'habitat.***

La commune se caractérise par une urbanisation concentrée sur l'agglomération principale pour l'habitat. Il existe 3 villages importants en zone rurale : Messan associé à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière et Launay, Grandes Rivières et Petites Rivières. Le bâti y est mixte, composé d'entités anciennes et de lotissements plus récents.

Pour répondre à l'évolution démographique projetée à l'horizon 2023 de 3 400 habitants, la commune doit prévoir les espaces nécessaires à la réalisation des logements accueillants les nouveaux habitants. La définition du potentiel constructible s'appuie sur un ensemble de facteurs :

- ✓ La **prise en compte des besoins liés à l'objectif de production de logement affiché dans le SCoT : + 300 logements à Rouans en 2023.**
- ✓ La **densification** des zones futures avec un **objectif de production de 15 logements/ha**.
- ✓ La **densification** du tissu urbain existant, de l'ordre de 6,5ha en dent creuse sur l'ensemble de la commune : Agglomération, village de Messan associée à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière et Launay, Grandes Rivières et Petites Rivières
- ✓ **L'intégration des contraintes environnementales** : protections réglementaires au regard du diagnostic local, compte tenu du couvert végétal et notamment de la nécessité de conserver les marais (corridor, écologique, aspect paysager)
- ✓ La **prise en compte des contraintes et servitudes**, liés à la voirie, à la protection du patrimoine,…

Compte tenu de l'ensemble des problématiques à intégrer pour un développement urbain cohérent, les extensions proposées dans le PLU pour l'habitat **représentent un potentiel de 13.7 ha environ, soit moins de 0,4% du territoire communal**.
Le potentiel proposé se situe

- majoritairement **autour de l'agglomération : 11.2 ha soit 82% des zones à urbaniser**.
- **en comblement du tissu urbain** : seuls deux secteurs situés **sur le village de Messan associé à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière sont proposés : 2.5ha soit 18% des zones à urbaniser**.

Il s'agit enfin, de prendre en compte le potentiel identifié en densification du tissu urbain, de l'ordre de 6,5ha.
Le potentiel global proposé est donc égal à l'estimation du besoin en logements pour 2023 estimé entre 300 et 310 logements à l'échelle de 2023. (Avec une densité proposée à 15logements/ha)

Cependant pour maîtriser l'évolution de ces zones à urbaniser et s'inscrire dans le respect des objectifs du SCoT, seuls 1,9 ha de ces zones (10%) sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU arrêté, soit un potentiel d'une trentaine de logements. Ce potentiel représente environ 1 année

de production : la volonté de maîtrise de la production est ainsi affirmée par l'inscription d'environ 90% des zones AU en zones fermées à l'urbanisation.

***Un développement concentré autour de l'agglomération de Rouans et des villages de Messan associé à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière, Launay, Grandes Rivières et Petites Rivières***

Les extensions urbaines sont proposées en totalité soit au cœur du tissu urbain soit **en continuité immédiate de l'agglomération** de manière à **affirmer clairement les pôles de développement** qu'ils constituent : l'un autour du centre historique et l'autre autour de villages constitués. Ce choix favorise clairement le développement d'une offre de commerces et services ainsi que le développement des équipements.

***La maîtrise du rythme de développement :***

La maîtrise du rythme de développement s'appuie sur un des objectifs fondateurs du PLU, à savoir le respect du rythme de construction établit à environ 30 logements par an.
Afin d'assurer le respect des objectifs fixés, le PLU affiche une ambition claire de maîtrise du développement dans le temps sur la base de ce rythme :

- **La maîtrise des opérations urbaines d'habitat** au travers d'opérations d'ensemble.
- **La gestion dans le PLU des ouvertures à l'urbanisation** des secteurs d'extension proposés :
  - 1.9 ha de Zones 1AU (14% des zones AU), soit 0,05% du territoire communal..
  - 11.8 ha de zones 2AU (86% des zones AU), soit 0,3% du territoire communal.

  → 13,7 ha de zones AU proposées pour l'habitat

***Proposer un développement urbain cohérent permettant de densifier pour une utilisation plus rationnelle de l'espace***

Pour une utilisation plus rationnelle de l'espace, le PLU a tout d'abord répertorié les potentialités de densification au sein de la trame urbaine existante, estimés à 6.5 ha en zone urbaine, soit une centaine de logements. Les extensions proposées pour répondre aux besoins de la commune sont soit au cœur du tissu urbain, soit dans les prolongements directs de l'agglomération de Rouans. La recherche de cohérence d'ensemble apparaît en outre indispensable pour la mise en œuvre d'un urbanisme à l'échelle de l'agglomération de Rouans et des villages, tant du point de vue des pôles attractifs, des commerces, des équipements,…. Cette cohérence sera gage d'un urbanisme durable et qualitatif tout en permettant une meilleure utilisation de l'espace.

La densification constitue un principe de base pour l'aménagement de ces zones et il doit notamment être attaché une attention particulière à la maîtrise de la consommation de terrain. C'est pourquoi le PLU affiche la prise en compte d'un objectif d'environ 15 logements/ha pour les futures zones d'urbanisation. Le PLU propose un potentiel urbanisable immédiatement limité à 1.9 ha soit 1 année de production de logements.

## 2. Assurer le développement économique à l'échelle communale : 7,5 ha

La commune dispose d'un tissu économique s'appuyant sur une zone d'activités situées au Nord de l'agglomération de Rouans, sur le village de Messan associé à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière.

***En matière de développement du potentiel d'accueil***

Deux zones d'activités sont proposées sur le territoire communal :

- Une zone en extension de celle existante, pour environ 1,5ha, sur le village de Messan associé à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière.
- Une zone au Sud de l'agglomération de Rouans, pour environ 6ha, en lien avec le projet routier (ER n°6) de déviation de Vue.

L'objectif du PLU est de préserver la qualité et de développer la diversité économique de la commune, en cohérence avec la stratégie communautaire et du SCOT du Pays de Retz.
Les zones d'activités actuelles couvrent aujourd'hui environ 5 ha au nord de la commune. **Le PLU propose de conforter la zone d'activités existante pour environ 1.5 ha et de constituer une zone d'activités sur 6ha au sud de l'agglomération, à proximité de l'échangeur de la voie de déviation de vue.**
**L'enjeu est de proposer deux typologies de zone économique, l'une définie à l'échelle communale (extension de la zone existante, pour 1.5ha) et l'autre à plus grande échelle, située à proximité d'une voie de transit pour renforcer sa lisibilité sur le territoire.**

Le territoire communal accueille également deux carrières qui extraient du granit, en partie sud du territoire communal, en bordure du ruisseau des Champs Ballants. Leur production est acheminée vers l'agglomération nantaise par la RD66, par la RD723 et par la RD751, ce qui est source de problème de sécurité et de nuisances sonores mais le projet de contournement de Vue va permettre de dévier la circulation des camions du bourg et le projet routier d'amélioration de la RD79 va sécuriser l'ensemble de la desserte des carrières. Une extension des sites a été autorisée en 2012 (12,8ha), soit une surface globale de 67,4ha.

***En matière de développement agricole***

La commune souhaite garantir des conditions satisfaisantes au développement de l'agriculture en :

- Affirmant la vocation agricole de la zone rurale :
  - Afficher la vocation agricole principale de la zone rurale,
  - Maîtriser le développement de l'habitat en zone rurale.
- Maintenant des conditions satisfaisantes pour l'exploitation des zones de marais :
  - Veiller à maintenir un potentiel de « terres hautes » en lien avec les « terres basses » pour faciliter son exploitation,
  - Maintenir ou recréer des accès aux zones de marais pour les agriculteurs de façon à ne pas isoler ces secteurs en particulier sur le bourg et le secteur « Messan associé à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière».
- Veillant à assurer une bonne adéquation entre le développement de secteurs urbains et l'évolution de l'activité agricole,
- Encourager le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement,
- Accompagnant et favorisant la diversification de l'activité agricole : vente directe (Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne, à la ferme, …), accueil touristique, …

***En matière de commerces et services***

Sur Rouans, l'offre commerciale est divisée en deux parties :

- Le bourg de Rouans avec une boulangerie, un coiffeur, une supérette, un bar-tabac, une auto-école, une assistance informatique et un écocentre bien-être.
- Le village de Messan avec un coiffeur, un bar-tabac, un restaurant, un garage et une pharmacie.

Les deux pôles proposent des activités d'achats courants mais l'offre reste plus dense sur le bourg.
Les façades commerciales sont majoritairement entretenues et s'intègrent de façon harmonieuse dans l'environnement urbain. Toutefois, l'environnement commercial dans le bourg apparaît peu soigné (chaussées moins soignées, trottoirs peu larges, manque de fleurissement et de mobilier urbain).

Les services présents sur la commune sont essentiellement liés à la personne avec un pôle de santé dans le bourg de Rouans comprenant Médecin, infirmière, ostéopathe, Orthophoniste, podologue, et au Mottay des chirurgiens dentiste et Kinésithérapeutes.

La commune souhaite également renforcer le tissu commercial conformément aux principes du SCOT qui s'appuient sur les objectifs et orientations des chartes d'orientations commerciales des communautés de communes.

- Privilégiant le développement du commerce dans le centre bourg avec deux objectifs principaux :
  - Veiller au maintien et au développement du commerce en maîtrisant notamment les changements d'affectation sur les secteurs stratégiques du cœur de bourg,
  - Limiter les possibilités d'implantation dans les zones extérieures au centre bourg pour les commerces de proximité.

***En matière de tourisme:***

- En permettant le développement des activités d'hébergement et d'hôtellerie axé notamment sur le tourisme vert,
- En améliorant le réseau de découverte du territoire pour en faire un site attractif rétro littoral bénéficiant de la proximité des zones touristiques proches.

## 3. Améliorer les conditions de déplacement sur l'ensemble du territoire

Le PLU définit les orientations générales en matière de déplacement afin de garantir une cohérence entre les entités urbaines et les secteurs de développement.
La commune souhaite maîtriser les déplacements sur l'ensemble du territoire, en développant les modes alternatifs à la voiture
Cette maîtrise passe par :

Les orientations permettant un développement cohérent à long terme en lien avec les projets structurants en favorisant le développement des déplacements alternatifs

- Prendre en compte les projets structurants d'infrastructures routières en :
  - Intégrant le projet de déviation de la RD 723 dans la définition du projet d'ensemble d'aménagement : organisation du développement urbain, refonte des accès au bourg, prise en compte des nuisances éventuelles,
  - Engageant la réflexion sur le retraitement et la sécurisation de l'actuelle RD 723 dans la traversée de la zone urbaine en lien avec le projet de village : sécurisation, liaison publique, aménagement de valorisation,
  - Prenant en compte le projet routier visant à améliorer la desserte des zones de carrière.

- Intégrer les problématiques de déplacements dans la définition des projets d'ensemble en :
  - Définissant dans les zones futures d'extension, une hiérarchie de la voirie (axe principal, axe secondaire, …),
  - Inscrivant les liaisons douces dans la définition des projets d'ensemble,
  - Anticipant le développement urbain à plus long terme en ménageant des possibilités d'extension du réseau routier.

- Favoriser le recours aux déplacements alternatifs en :
  - Développant le covoiturage par l'aménagement d'une aire spécifique à Messan et une autre en lien avec la future zone artisanale
  - Veillant à l'amélioration de la desserte en transport en commun de la commune,
  - Développant à l'échelle de la commune les liaisons douces et deux roues,

- Assurant la valorisation et le renforcement du réseau de sentiers de randonnée, dans le respect des activités agricoles.

***Intégrer l'évolution en matière d'équipements publics et d'intérêt collectif***

Il apparaît essentiel d'anticiper le développement des équipements publics pour garantir une bonne adéquation entre démographie et besoins en équipement.
La commune dispose d'un ensemble d'équipements satisfaisant. Toutefois, l'évolution démographique suppose néanmoins d'anticiper les besoins.
Il s'agit de proposer une offre adaptée en équipements au regard de l'objectif démographique fixé en :

- Engageant une réflexion sur le développement d'équipements socioculturels, sportifs et de service public pour répondre aux nouveaux besoins en équipements de la forme complexe d'urbanisation La Raffinière,
- Envisageant à long terme le développement d'une offre d'équipement pouvant s'inscrire dans une réflexion intercommunale de mutualisation des infrastructures, de la forme complexe d'urbanisation La Raffinière,
- Mettant en œuvre des réserves foncières nécessaires au développement de ces équipements.

## 4. Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine local

L'objectif du PLU est de mettre en exergue la richesse du territoire communal, de son patrimoine naturel et paysager, et ainsi permettre un partage de cette richesse, avec l'ensemble de la population locale.

**Les orientations visant à assurer la préservation et la valorisation du patrimoine local**

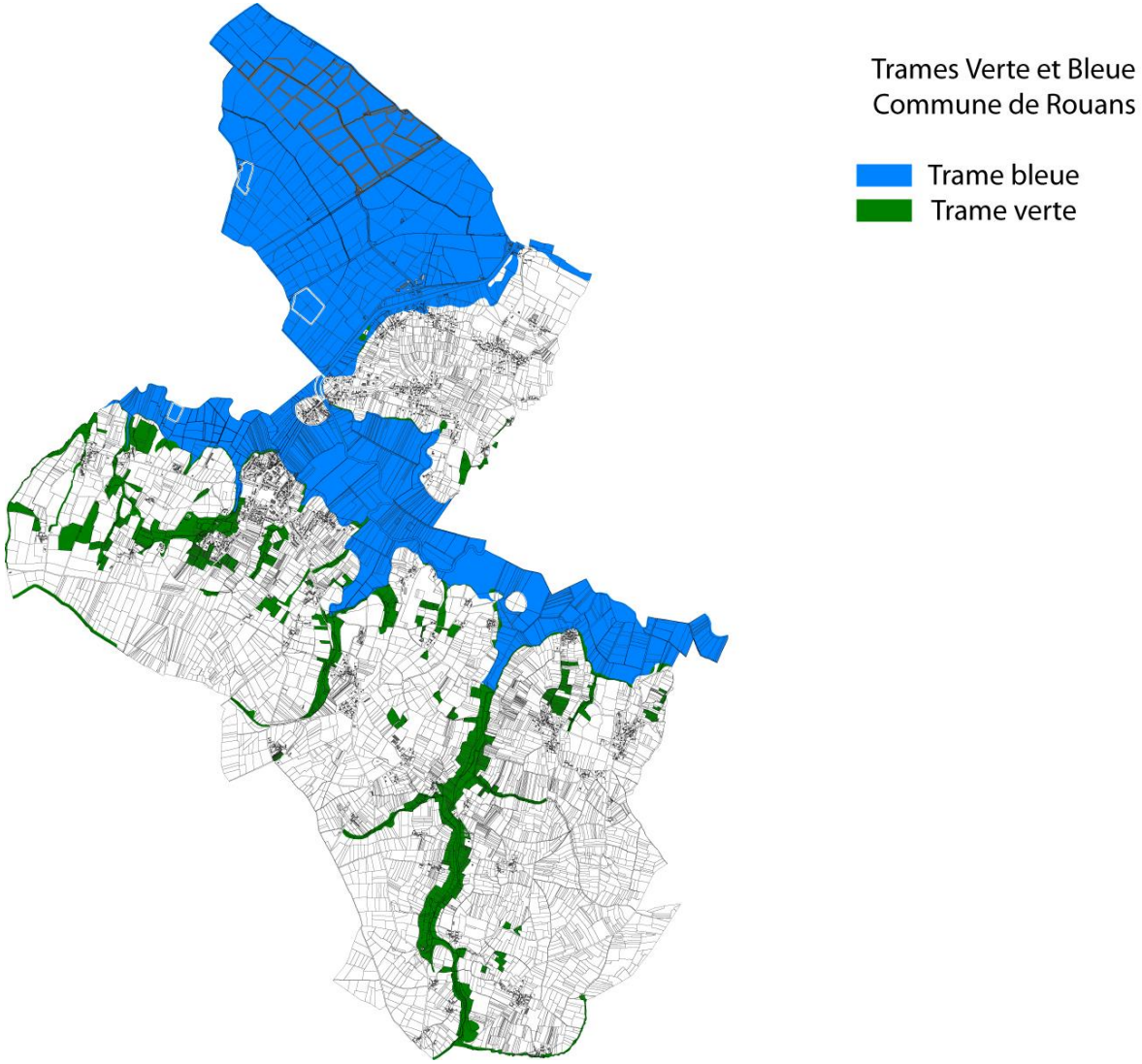
- Garantir la préservation des paysages structurants en :
  - Protégeant et valorisant les sites d'intérêt paysager et en particulier le marais et ses abords avec le bourg,
  - Préservant le maillage bocager de la commune en protégeant les haies et boisements d'intérêt paysager à l'achèvement des projets de remembrement foncier.

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti en :
  - Préservant les secteurs bâtis anciens par des mesures spécifiques de protection : identifier les secteurs d'enjeux patrimoniaux et instituer le permis de démolir pour le bâti remarquable
  - Veillant à assurer la valorisation du patrimoine bâti dans le cadre des réhabilitations.
  - Identifier, protéger le patrimoine archéologique communal.

La commune possède un patrimoine bâti d'intérêt sur son territoire. Une analyse du patrimoine bâti a été réalisée et a permis d'identifier les éléments à protéger sur la commune, le patrimoine bâti et les entités urbaines de caractère.

Le PLU souhaite donc protéger ce patrimoine identifié. Il s'agit de préserver sa qualité architecturale notamment à travers une réglementation adaptée.

***Trame verte et bleue***

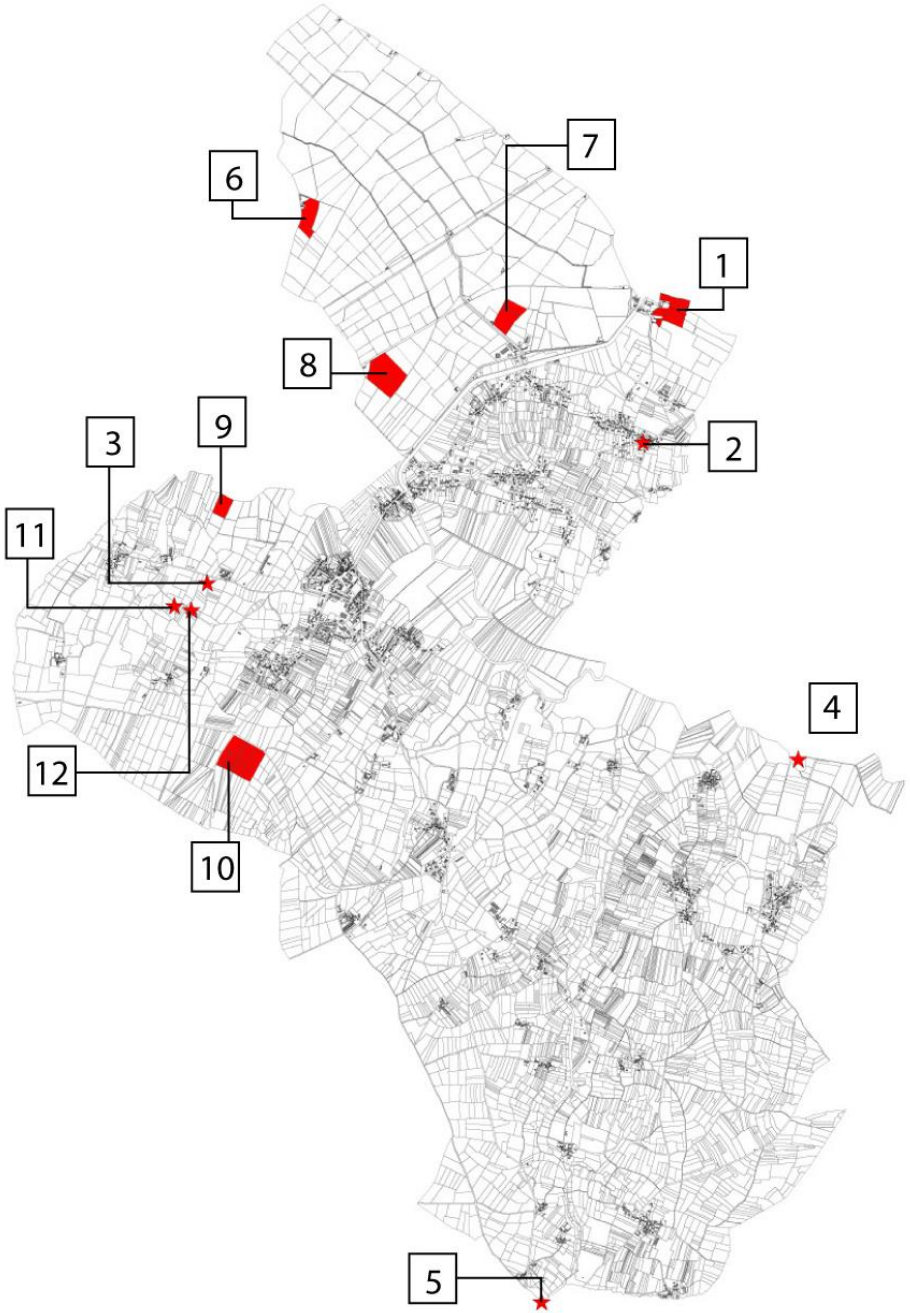



Sites archéologiques :

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) s'applique à l'ensemble du territoire communal :
« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers…..) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles) »

En application de l'article 322-2 du Code Pénal, la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique à l'ensemble du territoire communal :
« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 »

La commune de Rouans est concernée par 12 entités archéologiques numérotées de 44 145 0001 à 44 145 0012 qui sont actuellement recensées par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Toutefois aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour par le préfet de région.




Département de Loire-Atlantique
Commune de Rouans

Plan Local d'Urbanisme
DOSSIER D'ARRET

Pièce n°5 e) : Sites archéologiques

Zonage archéologique de la commune de Rouans
*Source : Service Régional de l'Archéologie, DRAC des Pays de La Loire*

1 - Monastère
2 - Menhir
3 - Chapelle
4 - Motte castrale
5 - Pont
6 - Enclos
7 - Enclos
8 - Enclos
9 - Enclos, parcellaire
10 - Enclos
11 - Occupation
12 - Occupation

# II. Choix retenus pour délimiter les zones et prescriptions particulières dans le règlement

## A. Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées

### 1. Les zones urbaines : Ua, Uac, Ub, Ubz, Ue, Ul, Ul1, Ux: 201,6 ha environ soit 5,3 % du territoire communal

**La zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (zones Ua, Uac, Ub et Ubz), 117,6, soit 3,1% du territoire communal**

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Le projet d'élaboration prévoit de distinguer les secteurs définis en fonction des caractéristiques propres de chacun :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uac correspondant à un secteur à vocation commerciale.**

- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
-
  **Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubz de la ZAC dite du Grand Chemin.**

**Les secteurs d'activités (secteurs Ue) :** 5,2ha soit 0,1 % du territoire communal

La **zone Ue, dite du Mottay,** est une zone urbaine à vocation économique, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et de commerces de gros qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein du bourg ou d'autres zones d'habitation. Elle correspond à une zone déjà urbanisée où les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les secteurs d'équipements, d'activités collectives et de loisirs (secteur Ul) :** 9,1ha soit 0,2 % du territoire communal

La zone Ul est une zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêt collectif correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Le secteur Ul comprend un sous-secteur Ul1 correspondant au secteur de Port Sinan. Il est affecté aux constructions et installations d'intérêt collectif existantes.

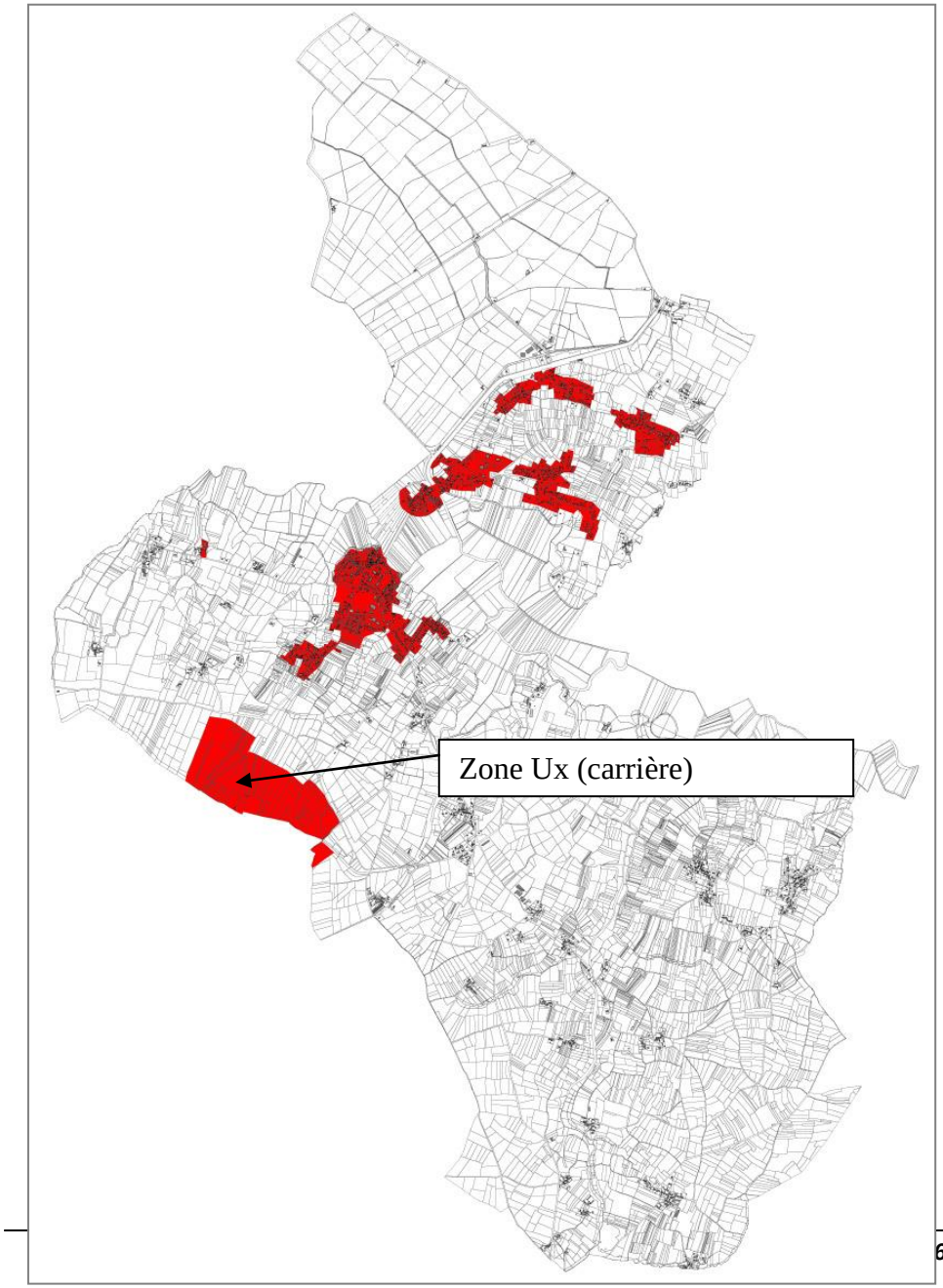
**Des secteurs urbains spécifiques, Ux : 69,7 ha soit 1.8% du territoire communal**

**La zone Ux** est une zone d'activités économiques réservée aux constructions et installations nécessaires aux activités de la carrière.

**Zones urbanisés du plan de zonage :**

Rouge : zones urbanisées

201,6 ha soit 5,3% du territoire communal



## 2. Les zones d'urbanisation future (zones 1AU, 2AU, 1AUe, 2AUe et 1AUl), environ 25 soit 0.7% du territoire communal

**Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat :** 13.7 ha soit 0.4% du territoire communal

Les zones correspondent en majorité à des secteurs déjà inscrits en zones à urbaniser au POS, non ou insuffisamment équipées, destinées à être urbanisées au travers d'opérations d'ensemble. Les extensions prévues sont proposées au travers des zones 1AU et 2AU afin de garantir une cohérence de l'aménagement et une meilleure maîtrise du rythme de construction.
Au total, les zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat s'étendent sur 13.7 hectares intégrant l'ensemble des critères permettant de définir le potentiel global *(Cf. chapitre : Maîtriser l'urbanisation en intégrant les objectifs de développement durable.)*

Les zones 1AU et 2AU sont localisées :

- En extension et comblement sur le secteur du bourg : 11.2 ha
- En densification sur le village de Messan associé à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière : 2,5ha

La zone AU se décline en deux secteurs :

· Le **secteur 2AU (11.8ha),** zones à urbaniser à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont liées à une modification ou une révision du PLU. Ce classement en 2AU permet de mieux maîtriser le développement dans le temps en fixant les rythmes d'ouverture en lien direct avec le rythme de construction fixé à 30 logements par an. Ces zones seront donc ouvertes progressivement à l'urbanisation de façon à respecter ce rythme. Elles représentent environ 11.8 ha pour une urbanisation à moyen/long terme, soit environ 90% des zones d'extension à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

· Le **secteur 1AU (1,9ha)** correspond à des zones où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate, qui ont une capacité suffisante ou qui peuvent être mise en œuvre à court terme en limite du domaine public pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en cohérence avec le projet d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs 1AU sont des secteurs à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'aménagement et de programmation. Ils représentent environ 1.9 ha. Ces 2 secteurs, non construits, sont répartis au sud et à l'Est du bourg : Le secteur des Chaumes et le secteur du Chantier.

Il est à noter que ces zones représentent 10% des zones à urbaniser soit environ 1 an de production de logements. La commune, à travers ce zonage affirme la volonté de maîtriser l'urbanisation sur son territoire.

***Les orientations d'aménagement et de programmation***

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur les 2 secteurs 1AU: Les Chaumes et Le Chantier.
Les orientations d'aménagement et de programmations sont jointes au dossier de PLU en pièce n°4.
Les secteurs fermés à l'urbanisation devront faire l'objet d'une réflexion globale, et progressive, en fonction de la programmation des ouvertures à l'urbanisation, qui se traduira par des orientations d'aménagement et de programmation dans le présent document, certains secteurs devant entre autre faire l'objet de mesures compensatoires au titre des zones humides.

**Les zones d'urbanisation future à vocation d'activités (1AUe et 2AUe)** 7,5 ha soit 0,2 % du territoire communal

- **Le secteur 1AUe** est un secteur d'extension urbaine insuffisamment équipé à vocation économique destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et de commerces de gros qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein du bourg ou d'autres zones d'habitation.
- **Le secteur 2AUe est u**ne zone au Sud de l'agglomération de Rouans, pour environ 6ha, en lien avec le projet routier (ER n°6) de déviation de Vue.

L'objectif du PLU est de préserver la qualité et de développer la diversité économique de la commune, en cohérence avec la stratégie communautaire et du SCoT du Pays de Retz.
Les zones d'activités actuelles couvrent aujourd'hui environ 5 ha au nord de la commune. **Le PLU propose de conforter la zone d'activités existante pour environ 1.5 ha et de constituer une zone d'activités sur 6ha au sud de l'agglomération, à proximité de l'échangeur de la voie de déviation de vue.**

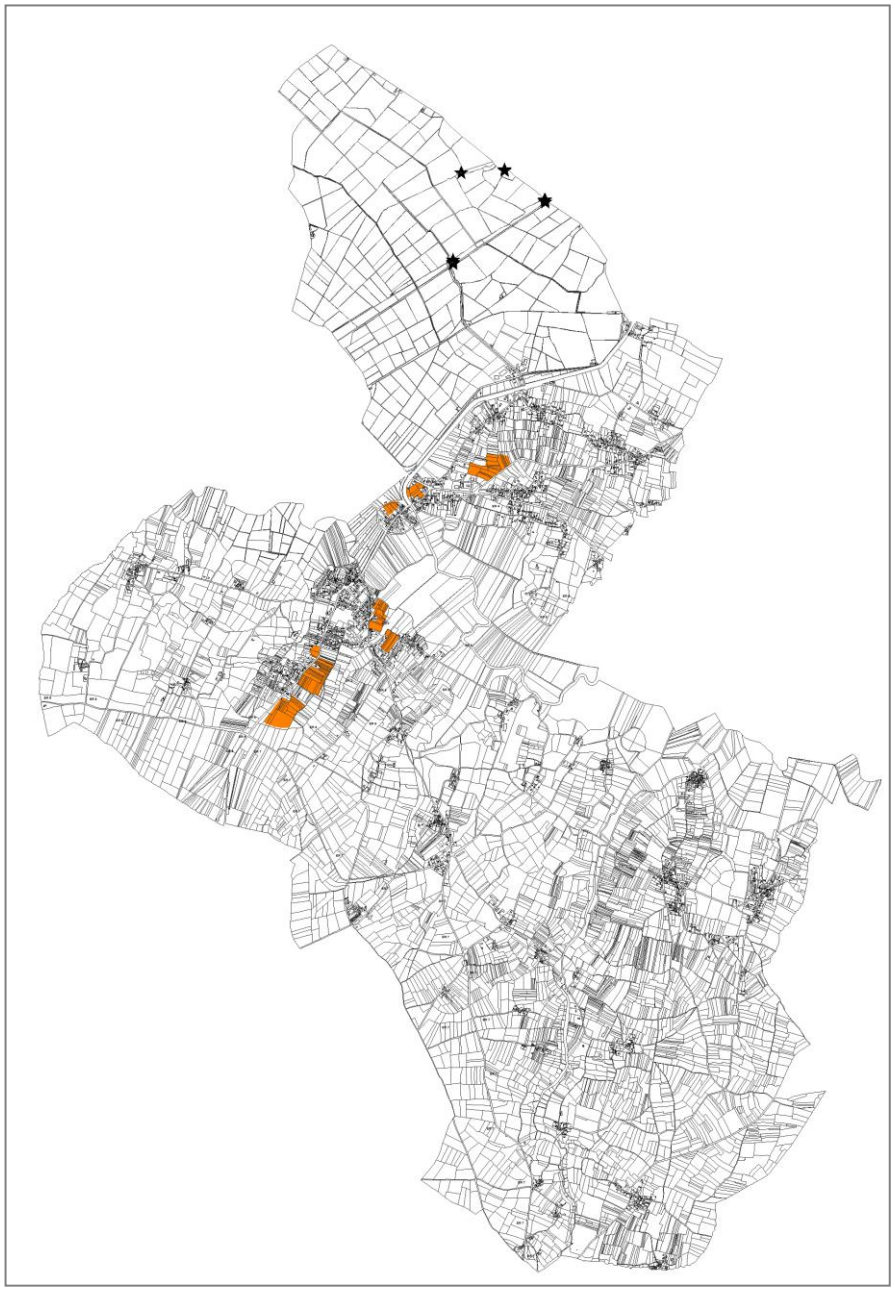
La Zone 1AUe est proposée pour pallier à l'insuffisance d'offres, le temps que les projets des RD723 et 79 soient réalisés.

**Les zones d'urbanisation future à vocation d'équipements publics (1AUl)** 3,8 soit 0.1% du territoire communal

Le **secteur 1AUl** est un secteur d'extension urbaine insuffisamment équipé à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêt collectif.

**Zones à Urbaniser du plan de zonage :**

Orange : zones à urbaniser
25 ha soit 0.7% du territoire communal



## 3. La zone agricole: 2252,9 soit 59,7% du territoire communal

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Elle comprend :

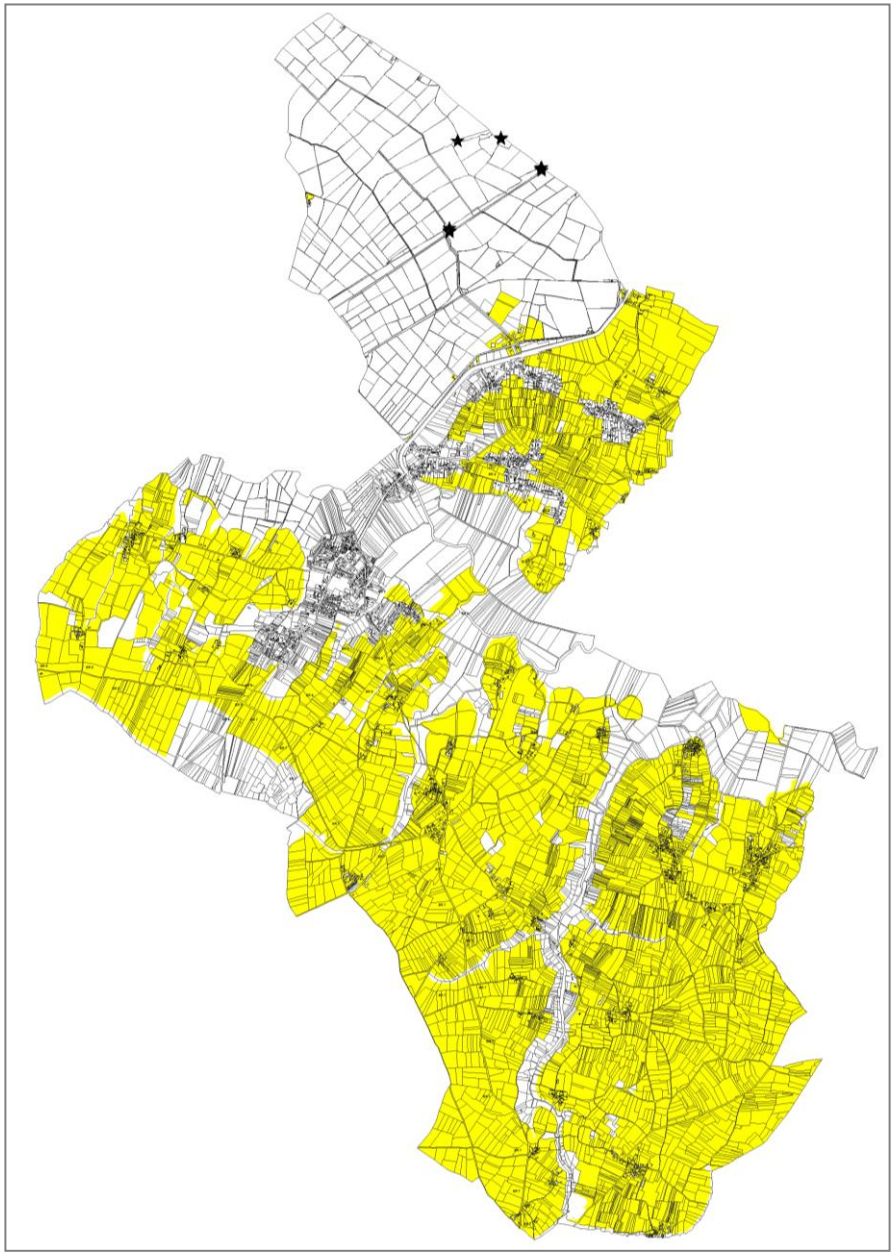
- un secteur **Ab** où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite en périphérie de l'agglomération de Rouans
- un secteur **Ah** correspondant aux hameaux où seuls sont autorisées les extensions de l'existant et les changements de destination
- un secteur **An** correspondant à un secteur de transition avec les marais
- un secteur **Ap** correspondant à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal,
- un secteur **Ar** correspondant aux hameaux patrimoniaux identifiés faisant l'objet d'une réglementation spécifique sur le bâti pierre.

Les secteurs de hameaux (Ar et Ah) représentent environ 2% du territoire communal (76,1ha environ).

**Zones Agricoles du plan de zonage :**

Jaune : zones agricoles

2252,9ha soit 59,7% du territoire communal



## 4. Les Zones Naturelles : 1293,5 ha soit 34,3 % du territoire communal

La **zone N** est une zone naturelle 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.

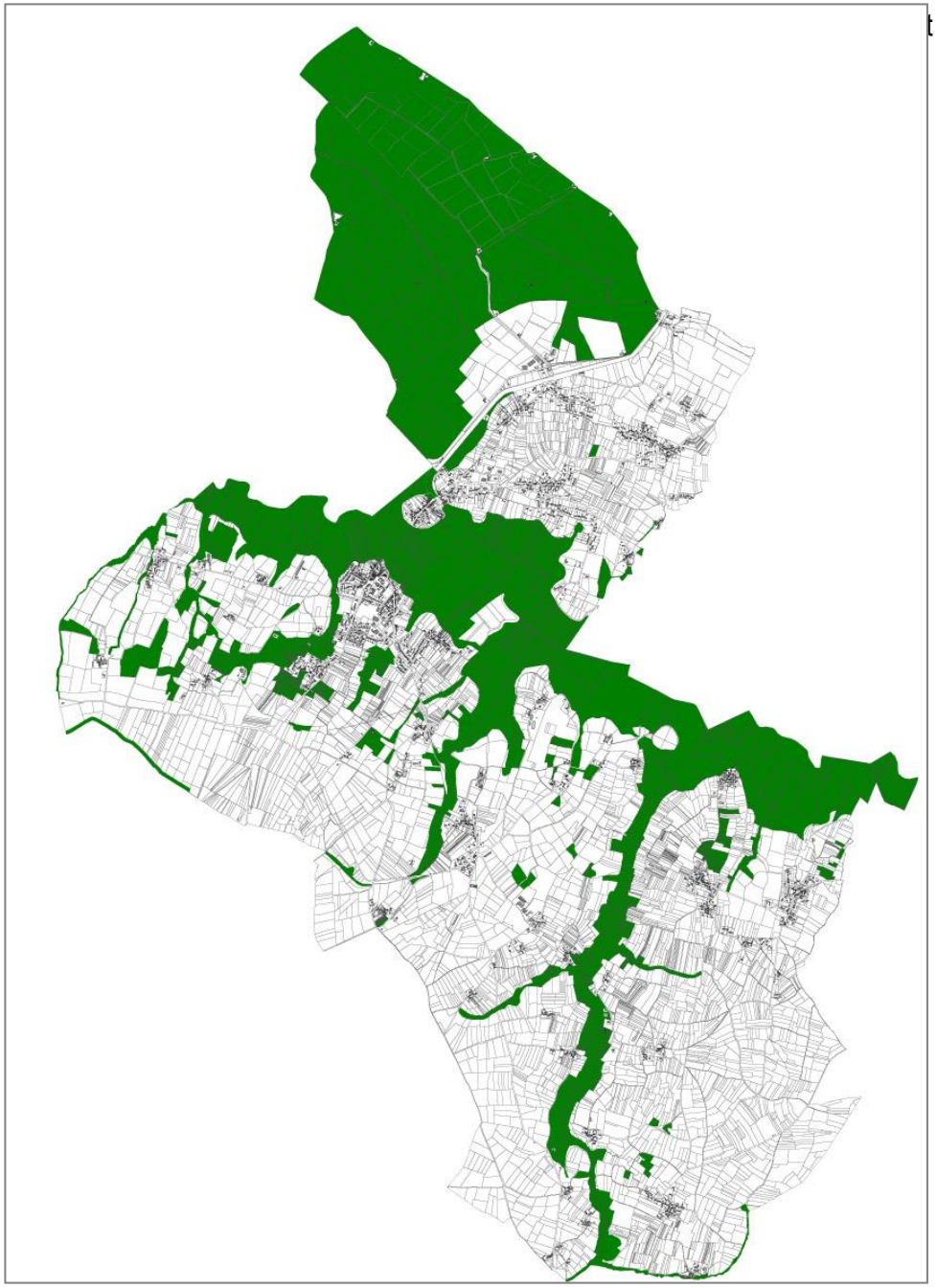
Cette zone est divisée en plusieurs secteurs :

- La **zone N** correspond aux zones naturelles protégées.
- **Le secteur Nd** est un secteur à vocation de déchetterie
- Le **secteur Nl** correspond à un secteur de loisirs
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat dispersé où seuls sont autorisées les extensions de l'existant et les changements de destination.
- Le **secteur Np** correspond à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal.
- Le **secteur NSe** correspond aux secteurs accueillant les stations d'épurations, les ouvrages de stockage d'eau potable.
- **Le secteur Nx** correspond à l'ancienne décharge.

- **Zones Naturelles du Plan de Zonage :**

Vert : zones naturelles

1293,5ha soit 34,3% du territoire communal



# 5. La prise en compte des risques et nuisances

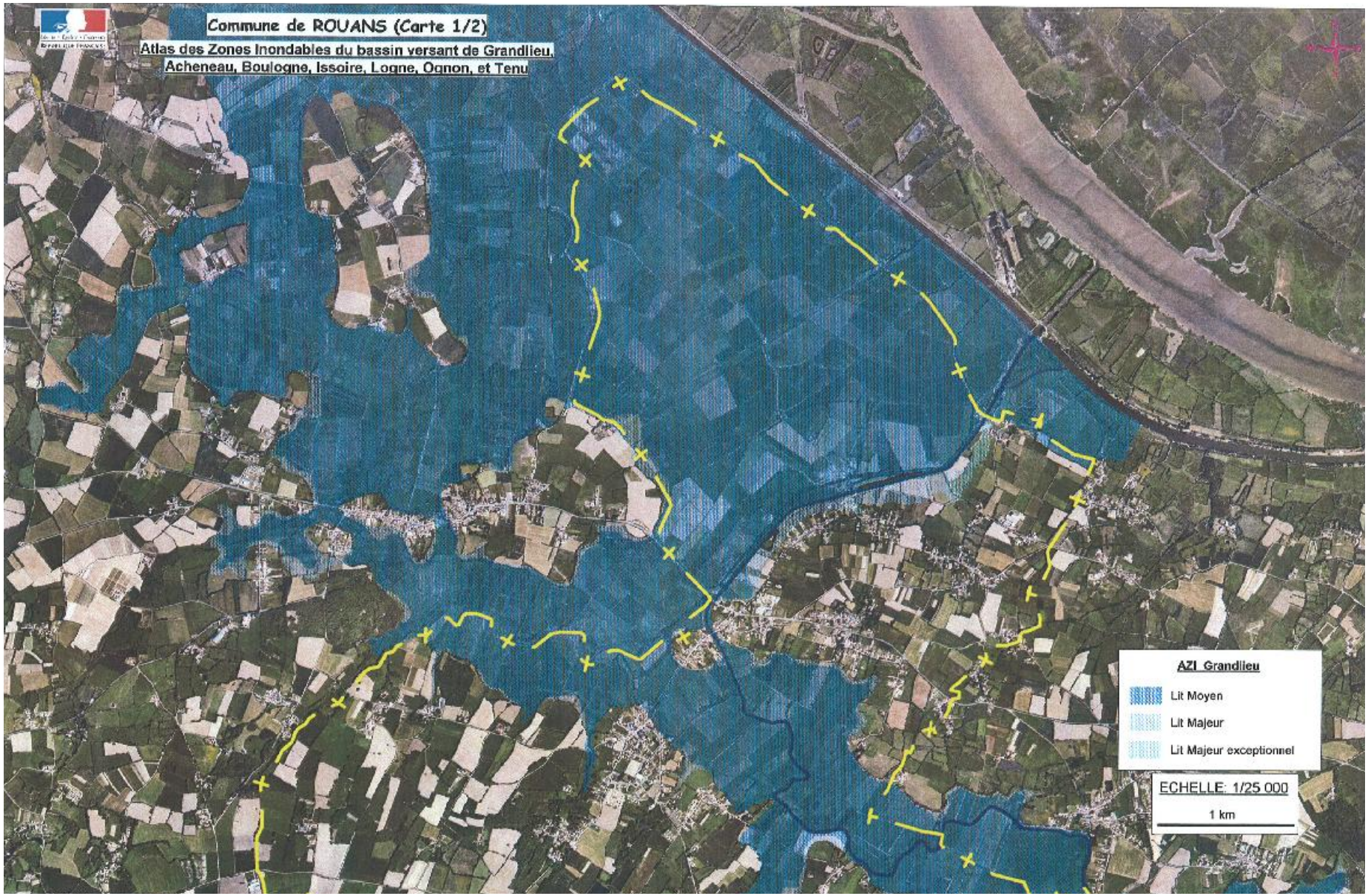
**Les risques naturels et technologiques**

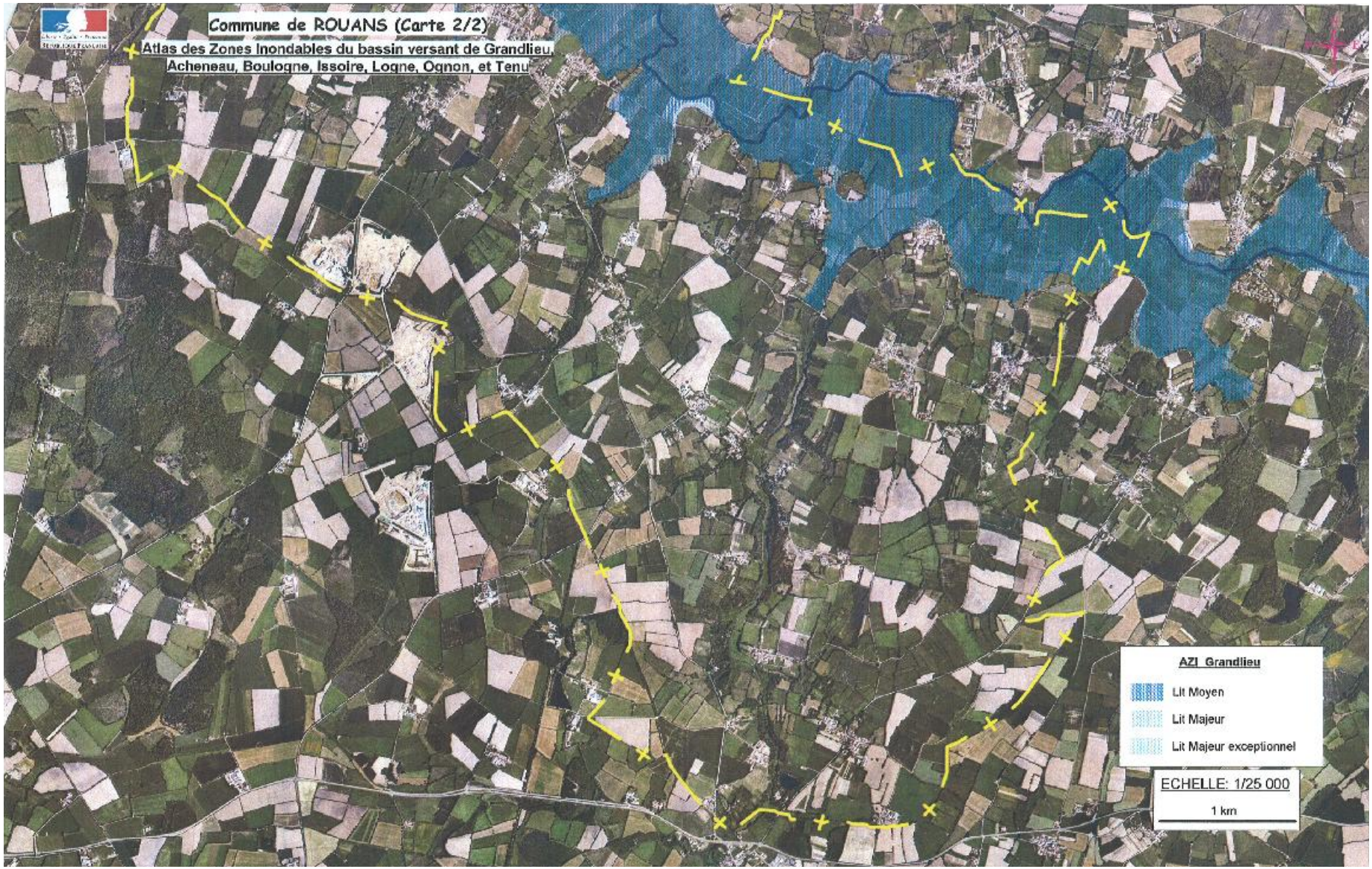
La prévention des risques, qu'ils soient naturels ou technologiques, passe notamment par une prise en compte de leurs conséquences éventuelles dans les documents d'urbanisme (article L121-1 du Code de l'Urbanisme). Ils sont identifiés dans le présent rapport de présentation.

- **Les risques naturels**

***- Risque inondation***

La commune de Rouans fait partie de l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant de Grandlieu, notifié le 23 janvier 2009.
Les cartes suivantes présentent l'Atlas des Zones Inondables du Bassin versant de Grandlieu appartenant à la commune de Rouans. L'un des enjeux du PLU est la préservation de ces secteurs en espaces naturels.


Commune de ROUANS (Carte 1/2)
Atlas des Zones Inondables du bassin versant de Grandlieu, Acheneau, Boulogne, Issoire, Logne, Ognon, et Tenu
AZI Grandlieu
Lit Moyen
Lit Majeur
Lit Majeur exceptionnel
ECHELLE: 1/25 000
1 km


Commune de ROUANS (Carte 2/2)
Atlas des Zones Inondables du bassin versant de Grandlieu,
Acheneau, Boulogne, Issoire, Logne, Ognon, et Tenu
AZI Grandlieu
Lit Moyen
Lit Majeur
Lit Majeur exceptionnel
ECHELLE: 1/25 000
1 km

***- Arrêtés de catastrophes naturelles***

Depuis 1988, la commune a fait l'objet de cinq arrêtés de catastrophe naturelle pour : inondations et coulées de boue ; inondations, coulées de boue et mouvements de terrain ; mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

- 07/04/1988 - 21/02/1995 et 10/11/2009 : Inondations et coulées de boue
- 29/12/1999 : Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain,
- 26/06/2008 : Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

***- Risque sismique***

Rouans est classée en zone de sismicité d'aléa modérée de niveau 3 dans la carte d'aléa sismique de France par décret n°2010-1255 et le décret n°2010-1254 publié le 22 octobre 2010 et modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011. La nouvelle réglementation sur la construction parasismique entrée en vigueur en 2010, avec un renforcement des niveaux de protection. Des règles de construction pour les bâtiments sont obligatoires.

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, fixe le périmètre d'application de la réglementation parasismique applicable aux bâtiments.

Le décret n°2010-1254 du 1 mai 2011 relatif à la prévention du risque sismique, permet la classification des ouvrages et des bâtiments et de nommer et hiérarchiser les zones de sismicité du territoire.

***- Risque de mouvements de terrain***

La commune est également concernée par le risque mouvements de terrain, également à l'origine d'un arrêté de catastrophe naturelle en décembre 1999 puis en 2008.

- **Les risques technologiques**

***- Le risque industriel***

La commune n'est pas concernée par un risque industriel.

***- Les bâtiments d'exploitation agricole***

L'article L111-3 du code rural soumet à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations de tiers. La même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricole. Un inventaire des bâtiments d'élevage a été réalisé. La carte des périmètres sanitaires de 100 mètres de ces bâtiments d'élevage est annexée au PLU.

**Les infrastructures de transports terrestres**

- **Le Bruit**

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, les annexes du Plan Local d'Urbanisme doivent indiquer les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique s'y appliquant.
La commune de Rouans est concernée par l'arrêté préfectoral du 11/10/1999 au classement sonore d'infrastructures terrestres. Le tableau ci-dessous indique la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

| **Nom de l'infrastructure** | **Délimitation du tronçon** | **Catégorie** | **Largeur du secteur affecté par le bruit** | **Type de tissu** |
|---|---|---|---|---|
| RD 723 | LC Est Vue – LC Ouest Le Bois de Bougon | 3 | 100 m | Tissu ouvert |

- **Protection des paysages et notamment des entrées de ville**

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ''dite Loi Barnier'' vise à réguler le développement urbain le long des autoroutes, voies express, routes classées à grande circulation.
La commune de Rouans est traversée par la RD723, route départementale classée en Route principale de catégorie 3, la RD79 qui appartient au Réseau de Desserte Locale 1 (RDL1) et les RD58, RD66, RD79, RD103, RD279 et RD80 qui appartiennent au Réseau de Desserte Local 2 (RDL2). De ce fait, la commune de Rouans est concernée par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

- **Schéma Routier de Loire-Atlantique**

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (préservation des routes existantes en évitant le développement de l'urbanisation en linéaire, favoriser l'urbanisation des centres-bourgs afin de maîtriser la croissance des besoins en déplacement et limiter les nuisances sonores subies par les riverains de la route), le Conseil Général de Loire-Atlantique a souhaité réviser son Schéma Routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation. Celui-ci a été adopté le 25 juin 2012 et répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire, telles que :

- assurer la desserte des grands équipements,
- assurer un développement équilibré du territoire avec la desserte des zones économiques et le désenclavement du nord du département,
- favoriser l'irrigation du territoire avec la continuité de la Route des Estuaires et la réalisation d'axes Est-Ouest,
- maîtriser l'étalement urbain,
- s'inscrire dans une offre de transports diversifiée avec le souci de préserver les espaces naturels, le cadre de vie et de garantir un développement durable,

- inscrire le développement du réseau routier dans une cohérence régionale et interrégionale en prenant en compte le transfert des routes nationales d'intérêt local.

De ce fait, une distance minimum, pour l'implantation des constructions nouvelles en bordure des routes départementales empruntant le territoire communal est imposée. Cette marge de recul varie selon les catégories des routes (RP2, RDL) et est définie par rapport à l'axe de la voie.

Ainsi, sur la commune de Rouans :

| Routes départementales concernées | Dispositions d'urbanisme applicables (marges de recul et restrictions d'accès |
|---|---|
| RD 751<br>Future « Déviation d'agglomération » de Vue et Rouans » | Toute création d'accès est interdite hors agglomération<br>Hors agglomération, les constructions doivent respecter les reculs suivants :<br>- 100 mètres (habitat) par rapport à l'axe de la voie ou de l'emplacement réservé (tant que le projet routier n'est pas réalisé)<br>50 mètres (activités) par rapport à l'axe de la voie ou de l'emplacement réservé tant que le projet routier n'est pas réalisé |
| RD 79 (à l'exception de la section comprise entre le bourg de Rouans et « Les quatre Chemins », qui sera déviée par le projet d'aménagement de la RD 79 dit « Route des carrières »)<br>Projet routier de la route des carrières » (future RD 79)<br>RD 723 *(tant que le projet de déviation de Vue n'est pas réalisé il convient au regard du trafic quotidien, de préserver la RD 723 et de maintenir son niveau de service)* | Toute création d'accès est interdite hors agglomération.<br><br>Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie ou l'axe de l'emplacement réservé pour la future « Route des carrières » (RD 79) |
| RD 58, 66, 79 (pour la section comprise entre le bourg de Rouans et « Les Quatre Chemins »),80, 103, 279, 723 *(une fois le projet de déviation de Vue réalisé et mis en service)* | Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.<br><br>Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie |

- **Les accès**

Les accès privés directs hors agglomération sur la RD 58, 66, 79, 103 et 279 sont autorisés sous réserve de conditions satisfaisantes de sécurité mais doivent être limités afin de maintenir un bon niveau de service sur ces réseaux routiers. En revanche, les accès privés directs hors agglomération sont interdits sur la RD 723.

- **Emplacements réservés**

Au bénéfice du Conseil Général, plusieurs emplacements réservés ont été identifiés sur le plan de zonage. Il s'agit de :

- la déviation de Vue sur la RD723
- l'aménagement de la RD 79
- l'échangeur du Pont – Béranger

- **Projet routier**

Une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) a été mise en place le 5 septembre 2006 dans le cadre du projet de déviation de Vue. Cette déviation comportera, dans un premier temps, une seule chaussée bidirectionnelle. La commune de Rouans est également concernée par le projet d'aménagement de la « route des carrières » RD 79 en application de la D.U.P du 26 octobre 2001 et cette opération devra faire l'objet d'une enquête parcellaire.

## 6. La définition d'emplacements réservés

Le PLU propose la mise en place d'emplacements réservés sur le territoire communal de manière à répondre à des projets d'intérêts publics. Ils sont définis pour l'extension d'équipements, les projets routiers, les liaisons douces,…
Liste des Emplacements Réservés sur la Commune :

## Liste des emplacements réservés

| N° | DESIGNATION DE L'OPERATION | SURFACE | COLLECTIVITE CONCERNEE |
|---|---|---|---|
| 1 | Equipement scolaire, socio-culturels et de loisirs | 1225 m² | Commune |
| 2 | Chemin piétonnier dit « chemin de la Messe » | 831 m² | Commune |
| 3 | Station de lagunage | 9584 m² | Commune |
| 4 | Elargissement du chemin des Moulins | 7500 m² | Commune |
| 5 | Aménagement du carrefour RD 723/vc n°7 | 634 m² | Commune |
| 6 | Déviation de Vue – RD 723 | Largueur de la chaussée =35m Longueur de la voie 5 km | Département de la Loire-Atlantique |
| 7 | Aménagement de la RD79 et de l'échangeur de Pont Béranger | Largueur de la chaussée =27m Longueur de la voie 8 km | Département de la Loire-Atlantique |
| 8 | Déplacement du sentier de randonnées | 810 m² | Département de la Loire-Atlantique |
| 9 | Aménagement de la voirie | 227 m² | Commune |

## 7. Eléments particuliers du plan de zonage

Un élément particulier a été identifié sur le plan de zonage. Il s'agit :

- Des secteurs où des entités archéologiques sont recensées : les permis déposés sur ces zones sont soumis à l'avis de la DRAC. Ces secteurs sont reportés sur le plan de zonage et identifiés par un zonage spécifique : Ap ou Np

## 8. Bilan récapitulatif des surfaces et évolution du POS en vigueur / PLU

| **POS** | | **PLU** | | **Evolution** |
|---|---|---|---|---|
| Zones | Hectares | zones | Hectares | Hectares |
| **Zone U** | | **Zone U** | | |
| Zone UA,UB et Uc | **134.3** | Zone Ua, Ub, | **117.6** | |
| Zone UE | **2.6** | Zone Ue | **5,2** | |
| Zone UL | **5.6** | Zone Ul | **9,5** | |
| | | Zone Ux | **69,7** | |
| **Total Zone U** | **142.5** | **Total Zone U** | **202** | **SOIT +141,7%*** |
| **1Zone NA** | | **Zone AU** | | |
| | | Zone 1AU | **1,9** | |
| | | Zone 2AU | **11,8** | |
| | | Zone 2AUe et 1AUe | **7,5** | |
| | | Zone 1AUl | **3,8** | |
| **Total Zone NA** | **36** | **Total Zone AU** | **25** | **SOIT – 30,5%** |
| **Zone NC** | **3058** | **Zone A** | **2168** | **SOIT -29.1%** |
| **Zone ND** | **536,5** | **Zone N** | **1378** | **SOIT +256,8%** |
| **Superficie de la commune** | **3773** | **Superficie de la commune** | **3773** | |
| **Espaces Boisés Classés** | **136** | **Espaces Boisés Classés** | **133** | **SOIT -2%** |

* La forte augmentation des zones U est due à la création de la zone Ux de 69,7ha correspondant à la zone de carrière. La carrière était classée en zone NC au POS mais, à la demande de la DDTM, la carrière a été classée en zone U au PLU.

**Le projet de PLU est 30,5 % moins consommateur que le POS en vigueur. Ce qui présente une forte volonté de la commune de limiter la consommation foncière. Ceci est par ailleurs à regarder au prisme de la densité affichée dans le PLU, de 15lgt/ha, ce qui confirme le souhait de la commune de mettre en œuvre un développement durable de son territoire. (Deux fois la densité pratiquée ces dernières années)**
**Enfin il propose une protection renforcée des espaces naturels en augmentant de 256% les surfaces de zones naturelles.**

# B. Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers

## Les modifications générales

La loi SRU a introduit des modifications dans le contenu du règlement écrit :

- ✓ Pour chaque zone, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sol autorisées.
- ✓ La définition d'une superficie minimale constructible (article 5) n'est plus autorisée que lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée : il n'est pas proposé de surface minimale dans le règlement.
- ✓ Le contenu des articles 3, 4 et 6 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU.
- ✓ L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.
- ✓ La SHON, surface Hors Œuvre Net et remplacée par la surface de Plancher
- ✓ Interdiction d'empêcher les outils permettant la production d'énergies renouvelables. (Grenelle)

# Chapitre 4 : Evaluation environnementale

# I. Incidences sur l'environnement naturel : une inscription de 697 ha supplémentaires en zone naturelle

Le projet de PLU s'est attaché à renforcer clairement les dispositions règlementaires pour une meilleure prise en compte de l'environnement et produit donc des incidences positives en la matière.

## A. La prise en compte des Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Ces zones sont des zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées.
Sur la commune, on recense deux ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 n°00001060 Marais de l'Acheneau.
- ZNIEFF de type 2 n°10010000 Vallée de La Loire à l'aval de Nantes.

**Le PLU tient compte de la présence de ces sites correspondant à des ensembles naturels remarquables qui sont préservés à travers un zonage adapté : en zone Naturelle.**

## B. Note d'incidences sur les sites Natura 2000

*Source : Document d'objectifs des sites NATURA 2000 « Estuaire de la Loire » (FR5200621 et FR5210103) Biotope – Agence Loire/Bretagne*

### 1. Site Natura 2000 Estuaire de la Loire

La commune de Rouans est concernée par le site Natura 2000 Estuaire de la Loire, au regard des directives « Oiseaux » et « Habitat » :

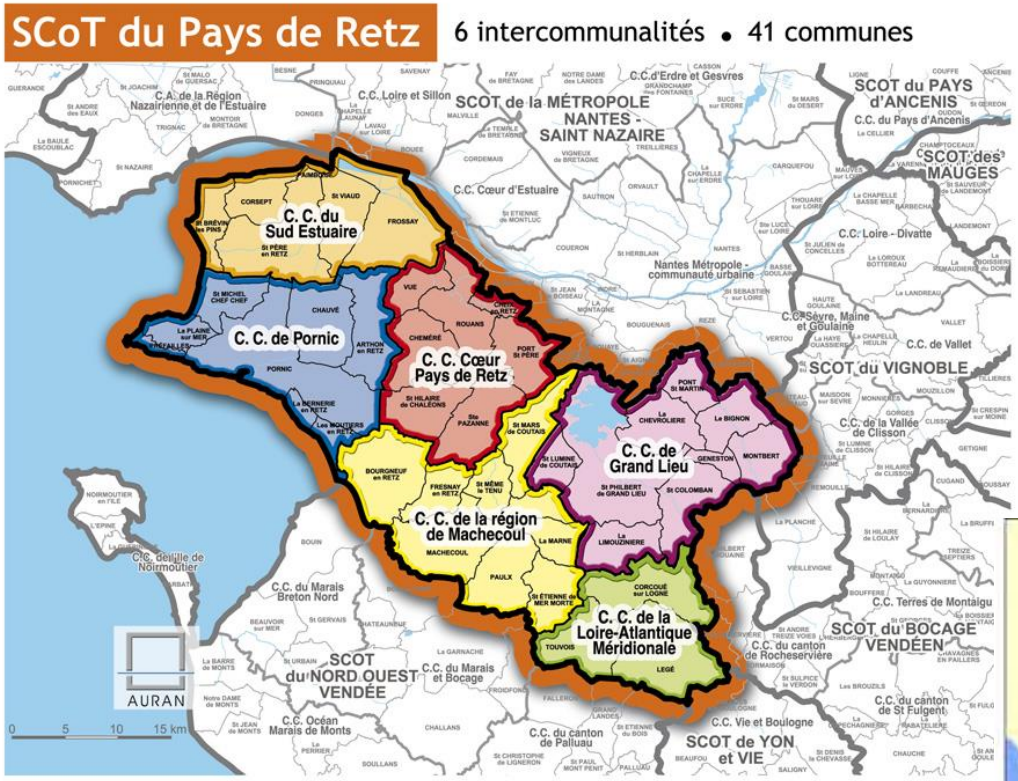
- le Zone de Protection Spéciale FR5210103 – ESTUAIRE DE LA LOIRE.
- le Site d'Intérêt Communautaire FR5200621 – ESTUAIRE DE LA LOIRE.

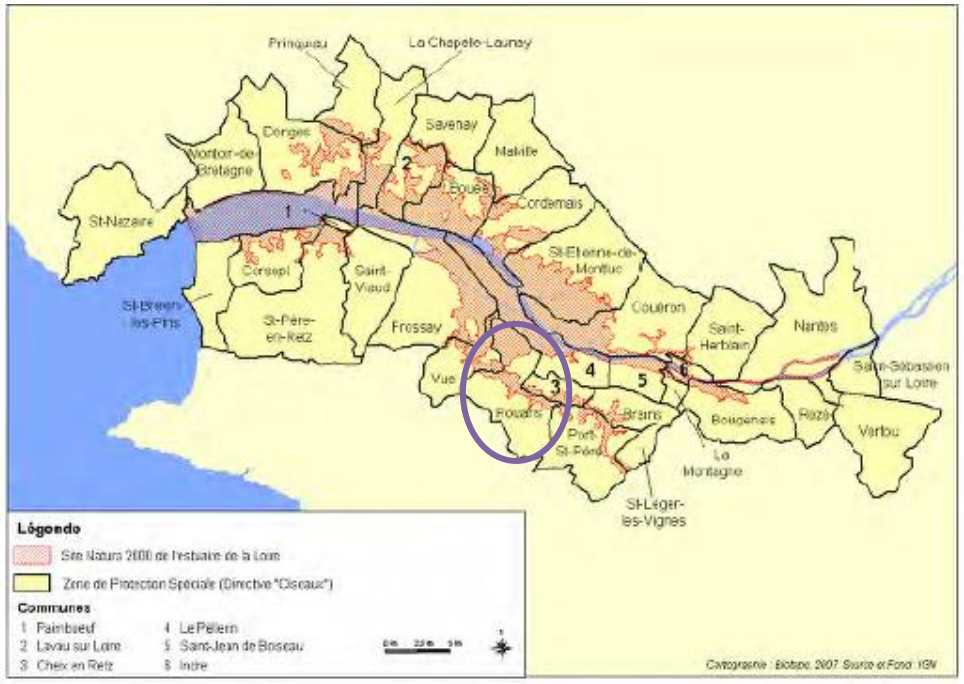
Il présente une superficie de 21 812 ha. Ces deux zones présentent quelques distinctions : le S.I.C., d'une superficie de 21 793 ha comprend la quasi-totalité du site Natura 2000, à l'exception de l'étang de Beaulieu. La Z.P.S., qui s'étend sur une superficie de 20 232 ha, inclut l'étang de Beaulieu mais exclut la Sèvre Nantaise ainsi que le chenal de Loire en aval de Frossay.

Les limites du site Natura 2000 vont de l'amont vers l'aval : du pont de la Vendée à Nantes jusqu'à la vasière de Méan située à l'aval du pont de

Saint-Nazaire. Il s'étire le long de la Loire sur une longueur de 50 km. Du nord au sud, le site englobe également les marais attenants à la Loire ainsi que la vallée de l'Acheneau jusqu'à la limite du site du Lac de Grand-Lieu et les premiers kilomètres de la Sèvre Nantaise.

**Ainsi, les périmètres du site Natura 2000 viennent enserrer les secteurs agglomérés de la commune : la partie Nord du bourg et le secteur Sud de Messan.**




*Carte de localisation des communes concernées par le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire »*

L'estuaire de la Loire est une zone humide majeure sur la façade atlantique, maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande). Grande diversité des milieux et des espèces en fonction des marées, du gradient de salinité, du contexte hydraulique. Importance particulière pour les habitats estuariens au sens strict, les milieux aquatiques, les roselières, les prairies humides, le bocage. Nombreuses espèces d'intérêt communautaire dont l'angélique des estuaires.

Près de 18 000 ha de milieux naturels ont été cartographiés sur l'estuaire : 20 habitats d'intérêt communautaire homogènes ont été recensés, dont 3 prioritaires à l'échelle européenne.

Les 3 habitats naturels prioritaires sont :

- 2130 : Dunes fixées à végétation herbacée
- 7210 : Marais à Cladium mariscus
- 91E0 : Bois galeries à Saules blancs

Les 17 autres habitats d'intérêt communautaire non prioritaires sont :

- 1130-1 : Fonds de sables et vases estuariens
- 1210x2110 : Végétation halo-nitrophile de contact de haut de plage / dune
- 1310-2 : Végétation pionnière à Salicornes annuelles
- 1320-1: Prés à Spartina
- 1330-2 : Prés salés du schorre moyen
- 1330-3 : Prés salés du haut schorre
- 1330-5 : Prairies hautes des niveaux supérieurs atteints par la marée
- 2120-1 : Dunes mobiles à Ammophila arenaria
- 1410-3 : Prairies humides subhalophiles thermo-atlantiques
- 6410 : Prairies humides oligotrophes ou acidophiles
- 6510 : Prairies maigres de fauche de basse altitude
- 6430 : Mégaphorbiaies nitrophiles à Liseron
- 6430-5 : Mégaphorbiaies oligohalines à Angélique des estuaires
- 3130x2192 : Sables, argiles et vases nues exondés en eau douce
- 3140 : Eaux oligo-mésotrophes à Chara sp.
- 3150-4 : Groupements aquatiques à Lentilles d'eau ou Hydrocharis
- 91F0 : Frênaies-ormaies inondables

De plus, on note une grande diversité des milieux favorables aux oiseaux (eaux libres, vasières, roselières, marais, prairies humides, réseau hydraulique, bocage) et d'une importance internationale pour les migrations sur la façade atlantique. (cf. Chapitre 1 III B 2 b)

Le projet de PLU de la commune de Rouans est arrêté en juin par le conseil municipal. Il doit être soumis à enquête publique à partir de septembre/octobre. **D'après le Décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 et vu qu'une partie de la commune de Rouans est située en zone NATURA 2000, il doit faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.**

Un document d'Objectifs des sites Natura 2000 « Estuaire de la Loire » (SIC FR5200621 et ZPS FR5210103) a été validé en 2007 et propose le programme d'actions suivant :

A – Gestion des milieux agricoles
A.1 - Pérenniser et ajuster les pratiques culturales favorables aux prairies remarquables
A.2 - Optimiser prioritairement les pratiques agricoles sur les prairies oligotrophes
A.3 - Ajuster les pratiques agricoles sur le haut schorre
A.4 - Ajuster les pratiques d'exploitation de certaines roselières pâturées
A.5 - Organiser et planifier la restauration d'habitats prairiaux par la reconquête de secteurs en cours d'abandon
A.6 - Identifier les contraintes structurelles des exploitations pour trouver des solutions nécessaires à l'amélioration des pratiques
A.7 - Optimiser les niveaux d'eau dans le réseau de fossés et canaux
A.8 - Entretenir les fossés et canaux
A.9 - Mettre en exclos des mares et dépressions sensibles après localisation

B – Gestion des milieux non agricoles et des espèces
B.1 - Améliorer les équipements de gestion de la fréquentation sur le site de la dune de l'Imperlay
B.2 - Sensibiliser les propriétaires ou usagers courants de sites remarquables
B.3 - Conserver les populations d'Angélique des estuaires
B.4 - Limiter les risques de mortalité accidentelle de la Loutre
B.5 - Favoriser l'entretien et le renouvellement d'un réseau de haies possédant des arbres matures, morts ou sénescents
B.6 - Optimiser la gestion des mares de chasse et dépressions humides
B.7 - Limiter la prolifération des espèces envahissantes

C – Suivis et analyses complémentaires
C.1 - Préciser l'état de conservation des habitats halophiles et côtiers
C.2 - Suivre l'évolution des milieux pour orienter les réflexions et ajuster le programme d'actions
C.3 - Améliorer les connaissances sur certaines espèces et habitats

D – Intégration des démarches existantes
D.1 - Animer et mettre en œuvre les réflexions et actions nécessaires à la restauration de milieux estuariens fonctionnels et complémentaires et à la diminution de l'influence de la marée dans l'estuaire

D.2 - Mettre en place les outils réglementaires et partenariaux nécessaires à l'amélioration de la qualité globale de l'eau et des milieux aquatiques (SAGE et SDAGE)
D.3 - Prendre en compte les enjeux environnementaux dans les plans d'intervention d'urgence pour limiter les impacts des accidents
D.4 - Ajuster les modes de gestion des infrastructures pour favoriser l'expression de la biodiversité
D.5 - Orienter les activités de loisirs et touristiques vers un plus grand respect de l'environnement
D.6 - Accompagner les porteurs de projets pour permettre une meilleure intégration des enjeux environnementaux
D.7 – Rédaction de la Charte Natura 2000

## 2. Les recommandations prises en compte dans le projet du PLU

Le site Natura 2000 « Estuaire de la Loire » est proche des secteurs agglomérés de la commune :

- Le bourg de Rouans est longé au Nord par le site « Estuaire de la Loire »,
- L'enveloppe du village de Messan associée à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière est également bordée par Natura 2000.

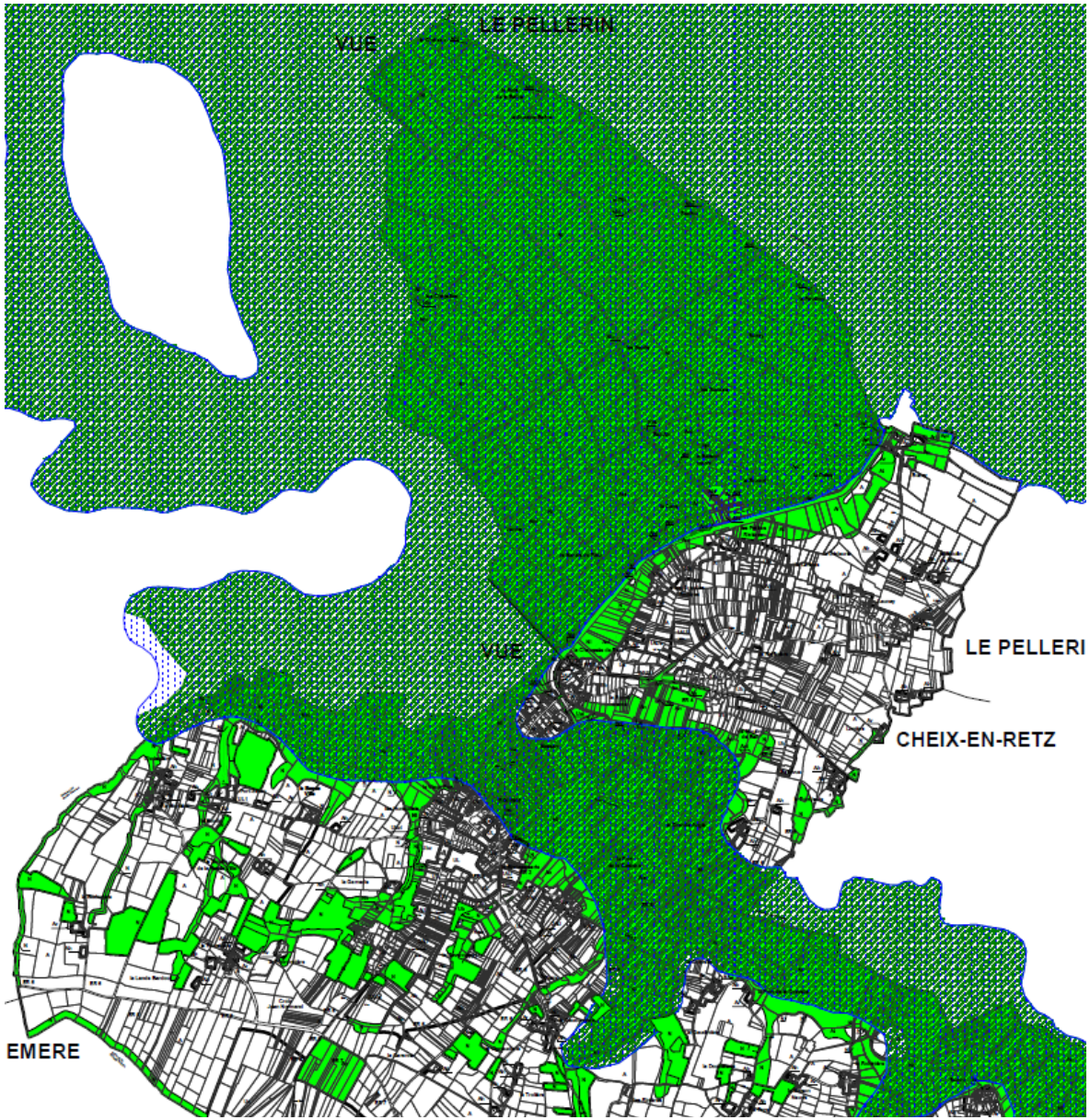
De par sa localisation et son intérêt environnemental majeur, il a été affiché une trame de protection des sites naturels majeurs et une trame bleue au sein du PADD du PLU et définie dans le plan de zonage :

- en zone naturelle protégée au titre du patrimoine paysager et du patrimoine naturel : N,
- et en zone agricole de transition avec les marais de Rouans où les nouvelles constructions où les installations sont interdites : An.

**Ces zones tiennent compte du rôle de corridor écologique du site Natura 2000 « Estuaire de la Loire » et n'ont à priori pas vocation à être agrandies.**

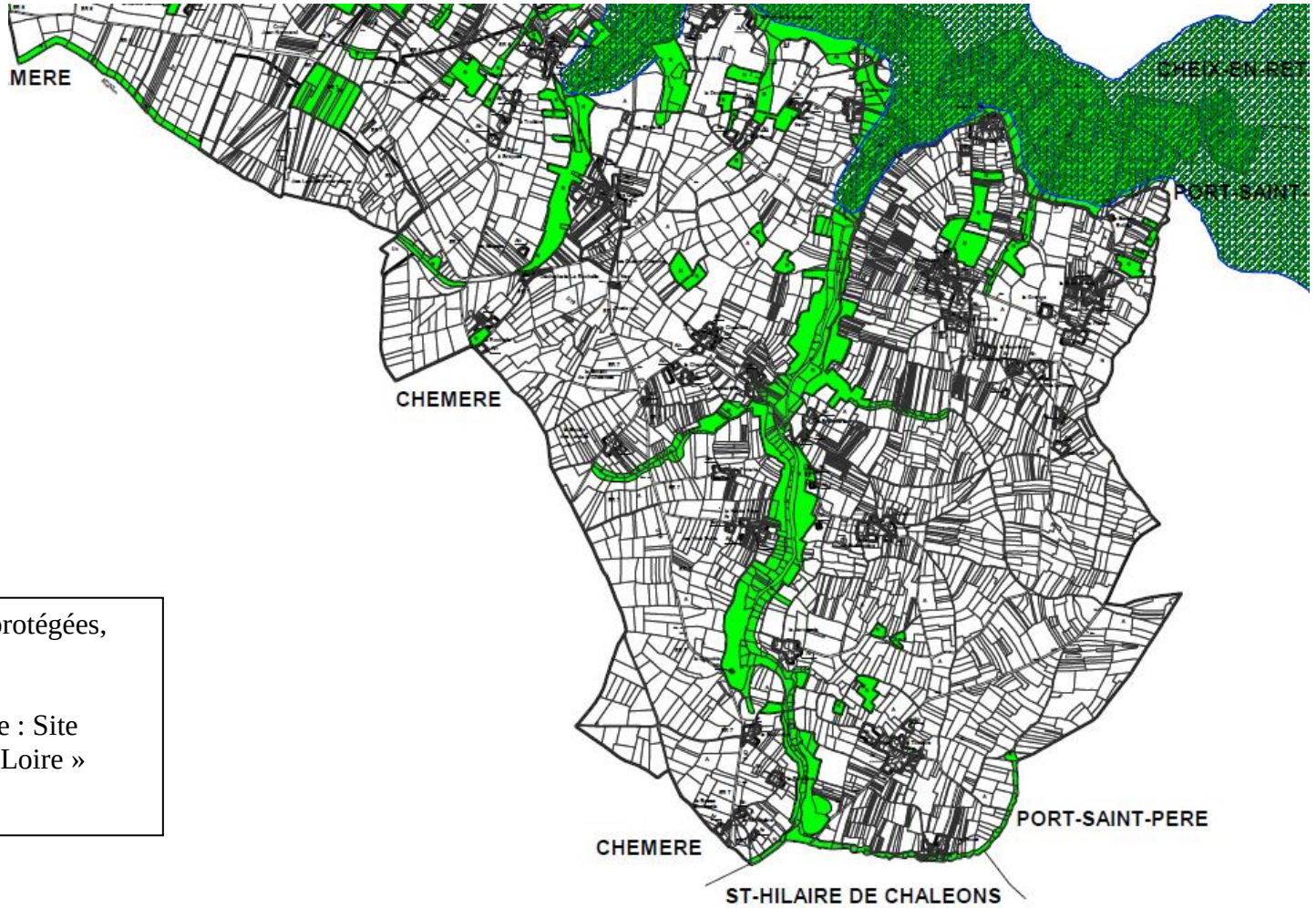
De plus, le projet de PLU s'est fixé pour objectif la préservation du bon réseau des zones humides, classées en zones N, propices à la flore et à la faune en général.

**L'emprise du site Natura 2000 « Estuaire de la Loire » est donc protégée au sein du projet de PLU. Ce périmètre de protection offre des zones tampon favorables à la fois à la protection de la ressource en eau et au maintien de l'habitat présent.**




Vert clair : zones naturelles protégées, zones agricoles inondables

Pointillé bleu et hachure verte : Site Natura 2000 « Estuaire de la Loire »




Vert clair : zones naturelles protégées, zones agricoles inondables

Pointillé bleu et hachure verte : Site Natura 2000 « Estuaire de la Loire »

Le projet de PLU montre enfin que le projet soumis à évaluation des incidences Natura 2000 n'est aucunement concerné par un projet de loisirs ou de tout autre projet d'intérêt collectif ou public, en dehors des zones urbanisées de l'agglomération du village Messan associée à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière.

- Seul le bourg de Rouans concentre un potentiel d'extension de l'habitat et des activités compatibles : zones à urbaniser 1AU et 2AU. Les futures zones d'urbanisation sont principalement localisées au sud et à l'est du bourg.

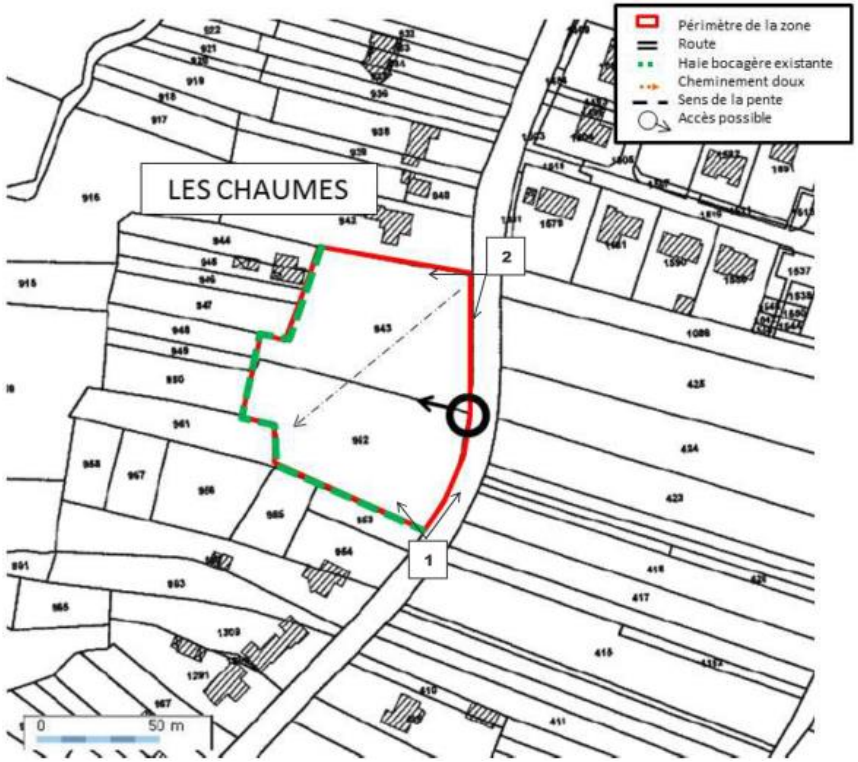
Les secteurs d'extension de l'habitat situés à l'Est du bourg sont relativement proche de l'emprise de la zone Natura 2000 « Estuaire de la Loire ».

Il est à rappeler que les extensions du périmètre Natura 2000 « Estuaire de la Loire » effectuées en 2006 a été *« notamment repositionné sur la courbe de niveau 2,5NGF des cartes IGN de manière à intégrer au maximum les zones de marais et ponctuellement sur des limites physiques existantes (routes, chemins...). Il intègre également des zones de bocages denses intéressantes pour les insectes saproxylophages. ».*

*« Nous rappelons donc ici que pour un site de plus de 20 000 ha, il est difficile de mener la réflexion à la parcelle. Les parcelles cadastrales ne correspondent pas forcément à un même habitat naturel et la notion d'utilisation par les espèces faunistiques est difficile à apprécier. L'analyse au cas par cas n'est pas celle du document d'objectifs qui doit permettre de dégager les enjeux et les objectifs à l'échelle du site. » DOCOB Estuaire de la Loire*

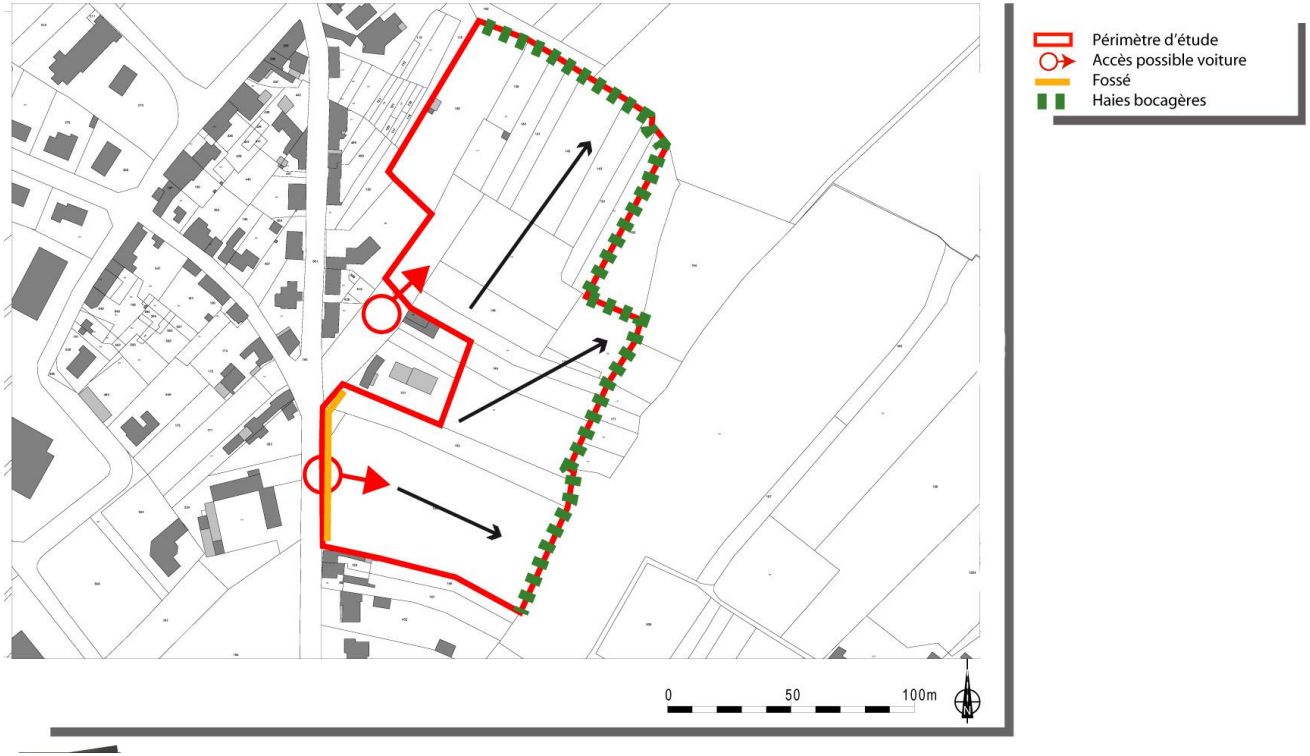
- Les zones d'extension 1Au « Les Chaumes » totalisent une surface de 0,8 hectares. Elles se situent dans un contexte urbain principalement composé d'habitats individuels lâches et dispersés.
  Une haie bocagère longe les parcelles, à l'Ouest et au Sud. A l'Ouest, ces végétaux forment une entité boisée intéressante et constituent une frange paysagère à l'Ouest où sont présents des Espaces Boisés Classés.

## Zones à Urbaniser (1AU) « Les Chaumes » : Etat des lieux



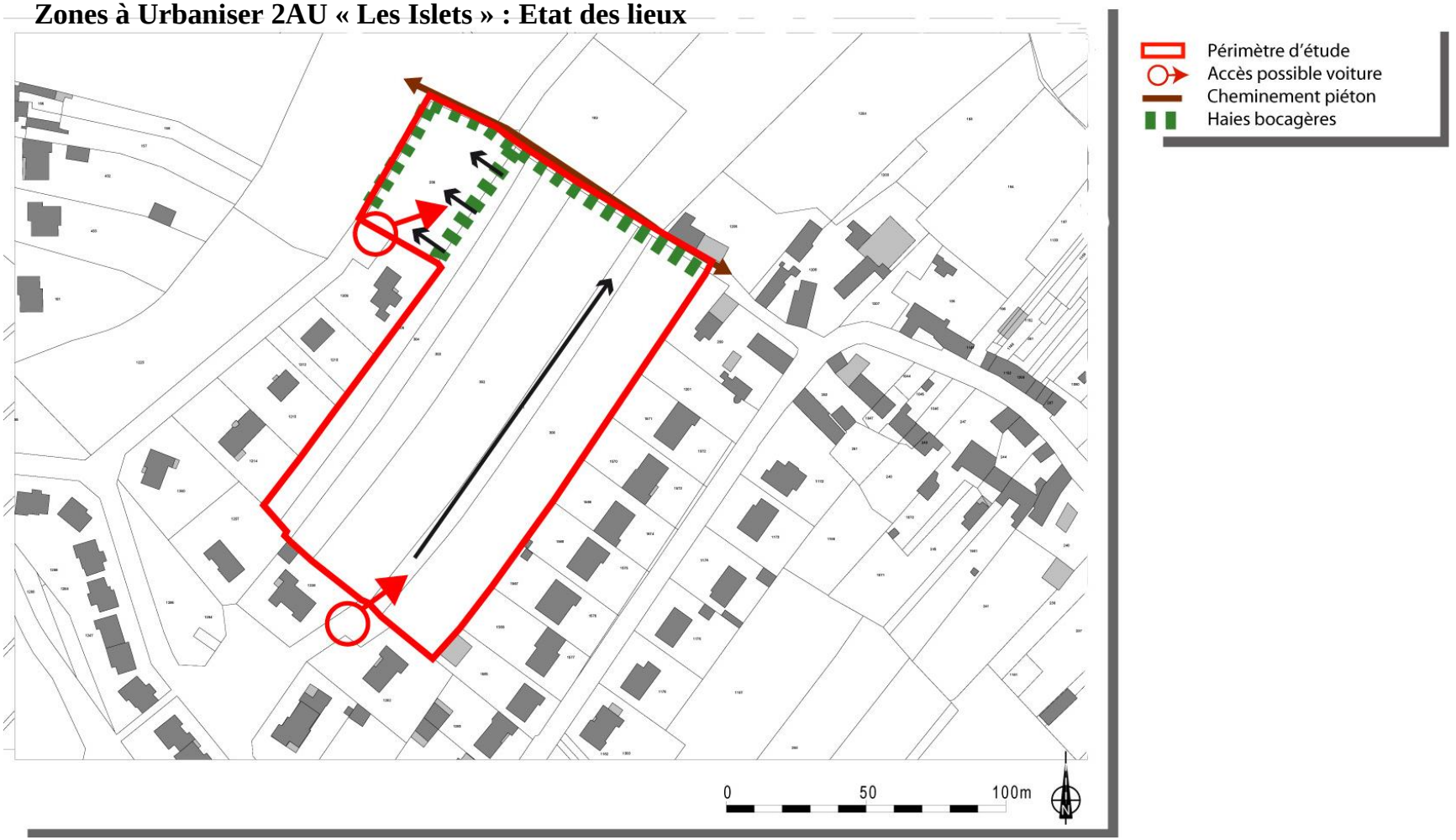
- Les zones d'extension 1AU et 2AU « Le Chantier » sont situées à proximité du périmètre Natura 2000 « Estuaire de la Loire ». Elles totalisent une surface de 2,9ha.
  **Afin de permettre l'intégration des enjeux environnementaux sur les milieux et les espèces, la zone à urbaniser « Le Chantier » intègre un principe d'aménagement, la création d'une zone tampon de 10m.**
  L'emprise de la zone tampon à créer est affichée sur le document graphique du PLU, par une trame spécifique.

## Zones à Urbaniser (1AU et 2AU) « Le Chantier » : Etat des lieux



- La zone d'extension 2AU « Les Islets », d'une surface de 1.70 ha est déconnectée du site Natura 2000 « Estuaire de la Loire » par l'ancien hameau la Castière, aujourd'hui, relié à la zone agglomérée et par l'inscription d'une zone agricole de transition (An) entre la zone d'extension urbaine et la vallée de l'Acheneau inscrit en Natura 2000.

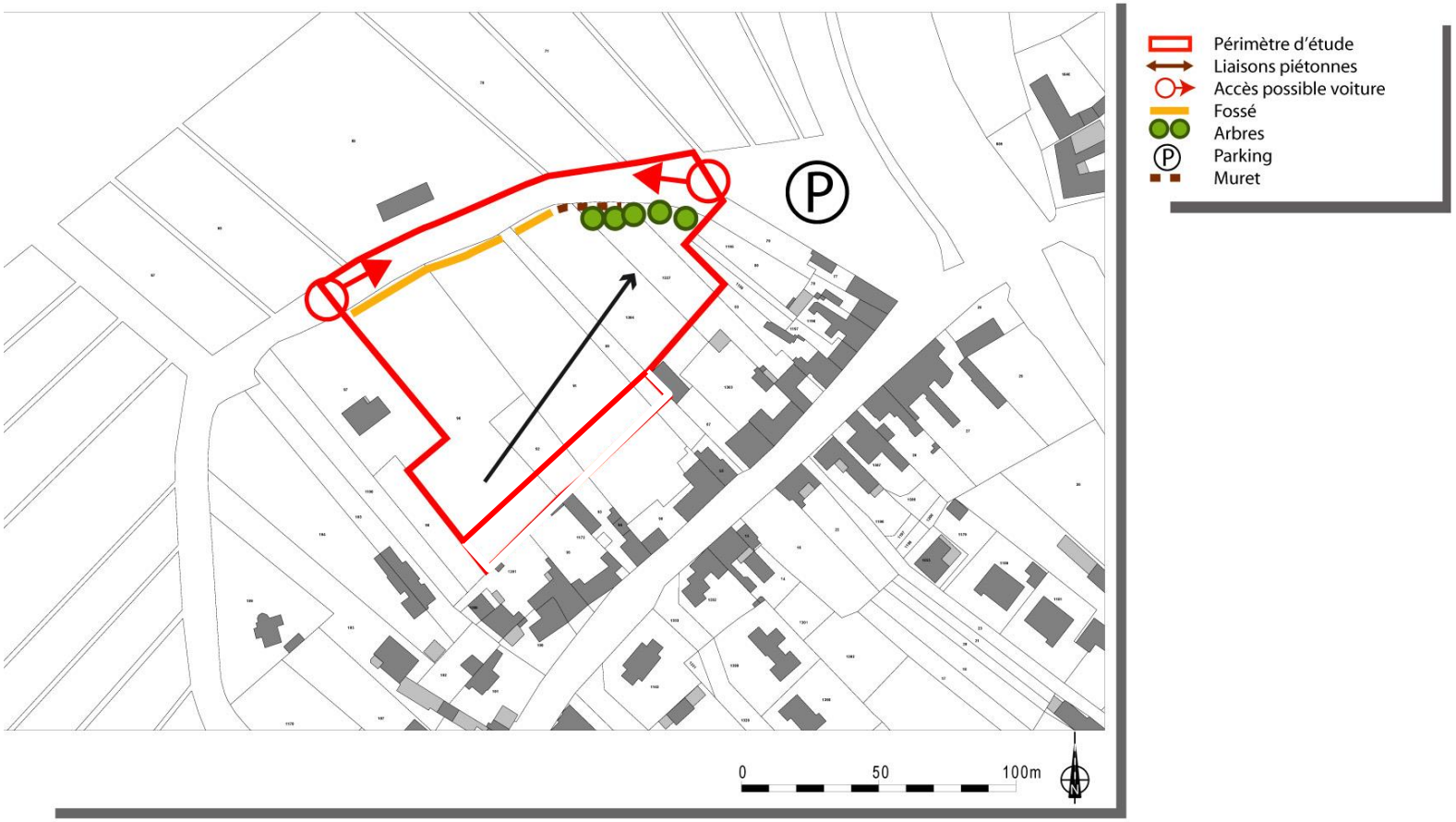
**Zones à Urbaniser 2AU « Les Islets » : Etat des lieux**



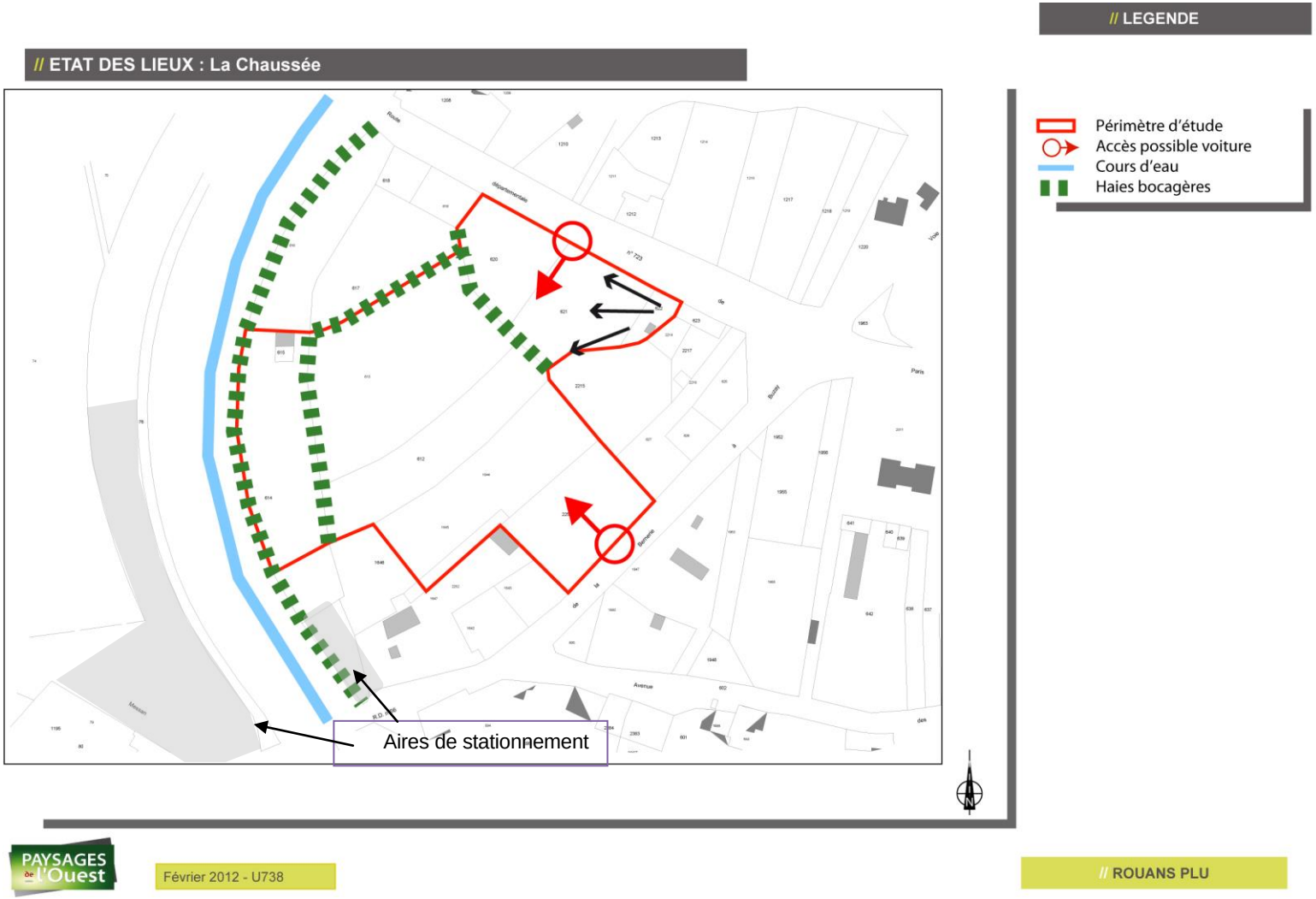
- Le village de Messan associée à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière dispose également d'un potentiel de développement de l'habitat et des activités compatibles, classé en 2AU. Les secteurs de développement de l'habitat sont situés au sein ou en arrière du noyau historique de Messan.

♦ La zone d'extension 2AU « Messan », d'une surface de 1ha, est proche du site Natura 2000 « Estuaire de la Loire ».
**Afin d'intégrer les enjeux environnementaux sur les milieux et les espèces définis dans le DOCOB, la zone à urbaniser « Messan » intègre un principe d'aménagement, la création d'une zone tampon de 10m.**
L'emprise de la zone tampon à créer est affichée sur le document graphique du PLU, par une trame spécifique.

**Zones à Urbaniser 2AU « Messan » : Etat des lieux**



- La zone d'extension 2AU « la Chaussée », insérée dans l'enveloppe urbaine de Messan, est proche du site Natura 2000 « Estuaire de la Loire ».
  **Toutefois, la zone à urbaniser 2AU « la Chaussée » est déconnectée du site Natura 2000 par la présence d'une aire de stationnement bitumée qui est classée en NL, secteur de loisirs.**
  Sa situation au sein de la zone urbaine de Messan et de l'imperméabilisation des rives de l'Acheneau permet d'affirmer qu'il n'y a pas d'enjeux environnementaux sur ce secteur.



**Le site Natura 2000 n'est pas impacté à priori par les projets de développement de l'habitat affichés au PLU et proches du site Natura 2000. Ces zones à urbaniser (1AU et 2AU) relativement proches du périmètre Natura 2000 représentent moins de 12 ha, ce qui correspond à 1% du site Natura 2000 présent sur la commune.**

**Conclusion :**
Le projet du PLU montre à priori qu'il n'a pas d'incidences notables sur le site Natura 2000 en raison :

- de l'inscription des 1 118 ha de zone Natura 2000 « Estuaire de la Loire », présents sur la commune, en zone naturelle protégée au titre du patrimoine paysager et du patrimoine naturel (N) et en zone agricole de transition avec les marais de Rouans (An).
  **Ce classement confirmant son rôle de corridor écologique au sein du territoire communal et intercommunal :**
- de la protection de son réseau de zones humides, par une trame spécifique
- de la préservation d'espaces de transition à vocation agricole, où les constructions et installations nouvelles sont interdites, entre les zones à urbaniser (1AU et 2AU) et le site Natura 2000. C'est notamment le cas des zones d'extension 2AU « Les Islets » et « La Castière ».
- de la création de zones tampon au sein des zones à urbaniser et ce, sur une largeur de 10m. Les secteurs « Messan » et « Le Chantier » intègrent cette prescription d'aménagement qui est reportée sur le plan de zonage par une trame spécifique.

# C. Les incidences sur les autres espaces naturels d'intérêt

Le PLU assure la protection de l'ensemble des espaces naturels sensibles connus nationalement ou localement en intégrant les dispositions suffisantes pour assurer leur préservation. Il a, de ce fait, contribué à limiter l'impact du projet de développement sur l'environnement naturel et propose un ensemble de mesures visant à renforcer sa protection. Il a donc un impact positif sur la protection des milieux naturels.

## 1. La protection des cours d'eau

L'ensemble du réseau hydrographique a été identifié et fait l'objet d'un classement en zone N, de manière à le protéger. L'objet est d'y interdire le développement de l'urbanisation. Ce classement ne vise pas à y interdire les cultures, elles-mêmes soumises à des règlementations particulières par rapport aux cours d'eau (bandes enherbées, …).
Ce principe s'appuie sur les orientations définies dans le cadre des SDAGE et SAGE s'appliquant sur la commune.

## 2. La prise en compte du couvert végétal

La commune comprend des boisements. Le PLU les a identifiés en tant qu'Espaces Boisés Classés. Ils représentent 133 hectares.

Aucune mesure de protection de la trame bocagère n'a été mise en place dans le zonage du PLU du fait du remembrement foncier qui est en cours. Cependant dans les orientations d'aménagement et de programmation des différentes zones 1AU, la préservation des haies bocagères est affichée dans les objectifs à réaliser.

En résumé, si la mise en œuvre d'un PLU au travers des zones d'extension a nécessairement un impact sur les zones concernées qui passent d'une vocation naturelle à une vocation urbaine, le projet s'est attaché à les limiter autant que possible et recherche une amélioration de la prise en compte de cet environnement sensible :

- Prise en compte des corridors écologiques et des cours d'eau à travers la trame verte et bleue,
- La protection des boisements,
- Mise en œuvre d'une coupure verte.

L'incidence du PLU sur ces milieux est donc globalement positive. Le PLU s'attache à préserver et favoriser les corridors écologiques.

Par ailleurs, la Loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a prévu un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du paysage. Son article 3, qui a modifié ou complété les dispositions du Code de l'Urbanisme précise notamment que le PLU :

- il doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.
- il doit en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- le champ d'application des espaces boisés classés (133ha) est étendu aux arbres isolés, aux haies ou réseaux de haies, aux plantations d'alignement.

# D. Les incidences sur la ressource en eau

Suivant les articles L.212-1 et L.212-3 du code de l'Environnement, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009.
De plus, la commune est concernée par le SAGE de l'Estuaire de la Loire approuvé le 9 septembre 2009. Dans le cadre de la protection des abords des cours d'eau et des zones humides, un inventaire exhaustif a été réalisé. **L'identification des sites et des zones humides, leur protection, a conduit à définir un zonage et une réglementation appropriés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.**

***Les incidences sur la ressource en eau potable***

Comme il est indiqué précédemment, le PLU propose un renforcement de la protection de la ressource en eau et donc des cours d'eau traversant le territoire.

Les incidences du PLU sur la consommation en eau potable apparaissent relativement limitées compte tenu des perspectives de développement limité en 1AU, secteurs ouverts à l'urbanisation, seulement 0,05% du territoire communal : 1,9ha.

Les incidences du PLU sur l'eau potable se traduisent par une augmentation maîtrisée de la consommation d'eau potable grâce à une maîtrise de l'urbanisation.

***Les incidences en matière d'assainissement des eaux usées***

Le PLU, en proposant des extensions des zones d'habitat, a nécessairement une incidence sur l'assainissement.

Cependant, le PLU s'est attaché à rationaliser les besoins dans la limite de la capacité actuelle au travers d'une orientation :

- La fermeture à l'urbanisation de 11.8 ha, soit environ 86 % des zones d'extension.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement en cours de mise à jour, afin d'intégrer l'ensemble des zones d'extension proposées au PLU. Cette mise à jour permettra de mettre en œuvre une solution adaptée pour le système d'assainissement.
Par ailleurs, le règlement du PLU limite strictement les possibilités de création de logements neufs en zone rurale, ce qui, de fait, limite le développement des assainissements individuels et donc les risques éventuels de pollution.

***Les incidences en matière d'assainissement pluvial***

La commune de Rouans ne possède pas de schéma d'assainissement des eaux pluviales. Le règlement impose que les aménagements sur les terrains garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

# E. Les incidences sur les déchets

Comme pour la consommation d'eau potable, la perspective de croissance induit une hausse de la production des déchets.
Le projet de PLU s'inscrivant dans les objectifs du SCoT, il est cohérent avec le projet de territoire et avec le projet de maîtrise de la collecte des déchets intégré au SCoT.

# II. Les incidences liées aux risques et nuisances

Le PLU s'attache à prendre en compte les différents risques et nuisances connus sur le territoire. Plusieurs points sont ainsi traités :

- **La prise en compte du risque inondation** : les zones inondables ont été reportées sur le plan. Elles sont repérées par une trame spécifique. Dans les annexes du PLU, une carte permet de les repérer. Elles concernent principalement les zones affectées par la vallée de La Loire et les Marais de l'Acheneau.

- **Les nuisances liées aux axes routiers** : la RD723.

Le PLU ne propose qu'une zone d'extension de l'habitat à proximité de l'axe de la RD 723. Il s'agit d'une zone d'extension fermée à l'urbanisation qui est très peu concernée par la zone de nuisances sonores. De plus, étant donné le projet de déviation de Vue de la RD723, le flux de transit va diminuer et la voie va certainement être déclassée.

- **Les nuisances liées à la création d'une zone d'activités** :

Le positionnement de la zone d'activités économiques 2AUe, après la sortie sud du bourg, permet de limiter les nuisances. La zone d'extension, d'une surface : 6ha, se situe à proximité d'une zone urbaine existante et du projet d'échangeur de la déviation de Vue. Son positionnement, sa surface et sa vocation n'entraînent pas de nuisances majeures aux secteurs environnants.

- **Les nuisances liées aux activités agricoles** ont également été prises en compte en interdisant la création de logements neufs à moins de 100 m de bâtiments d'élevage. Seuls les logements de fonction sont autorisés. Par ailleurs, la possibilité de construction neuve est très limitée. En effet, en dehors du bourg et des villages, aucune construction n'est autorisée.

# III. Les incidences sur le développement des énergies propres

Le PLU autorise l'installation de système de production d'énergie durable et renouvelable : projets éoliens, panneaux solaires, …
Par ailleurs, les projets contemporains s'appuyant sur une démarche écologique sont autorisés dans le cadre du règlement.

Le règlement s'est donc attaché à favoriser le développement de ce type de projet ou construction pour intégrer notamment les principes du grenelle 2 de l'environnement.

Les objectifs principaux intégrés au PLU :

- Favoriser les énergies renouvelables
- Introduire la notion de performance énergétique des bâtiments

L'objectif du PLU est de guider les opérations de développement urbain vers une démarche durable de la construction de la ville. Il tend à mettre en équilibre l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, équipements, déplacements, environnement et cadre de vie.

**→ Economiser l'énergie**

→ Viser la plus forte efficacité énergétique des aménagements et des constructions.
→ Privilégier le recours aux énergies renouvelables
→Tenir compte des enjeux bioclimatiques (orientations des bâtiments)

**→ Protéger les ressources en eaux**

→ Favoriser l'écoulement « naturel » des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols.

**→ Améliorer la qualité environnementale des quartiers**

→ Assurer une bonne desserte en circulations douces inter-quartier et des dessertes qualitatives vers les équipements publics, les commerces et les services.
→ Faciliter à l'échelle de la parcelle et des bâtiments la mise en œuvre du tri sélectif

# Chapitre 5 : Commission Départementale sur la Consommation des Espaces Agricoles

# I. Méthodologie d'analyse des secteurs d'enjeux agricoles

Le PLU a engagé une réflexion sur les secteurs agricoles à l'échelle du territoire communal. Celle-ci s'est traduite dans le zonage ainsi que dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Au titre du plan de zonage, une première identification des secteurs d'enjeux agricoles a donc été intégrée suivant trois types de sous zonages Ab, Ah, An.

***Les secteurs An*** correspondent à des secteurs de transition avec les marais et font office de zone tampon entre les zones urbanisées et les Marais. Celles-ci sont définies inconstructibles. De ce fait, le potentiel de développement agricole y est limité.

***Les secteurs Ab*** correspondent à des secteurs où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite en périphérie de l'agglomération de Rouans. Ces espaces se trouvant généralement limitrophes d'une zone urbaine, sont situés dans des secteurs qui sont destinés à très long terme à l'extension de l'urbanisation. En effet, cadrés par les zones urbaines et le projet de déviation de Vue, ces secteurs agricoles ne représentent pas un enjeu fort pour l'agriculture.

***Extrait du règlement***

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

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend :

- un secteur Ab où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite en périphérie de l'agglomération de Rouans
- un secteur Ah correspondant aux hameaux où seuls sont autorisés les extensions de l'existant et les changements de destination
- un secteur An correspondant à un secteur de transition avec les marais
- un secteur Ap correspondant à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal,
- un secteur Ar correspondant aux hameaux patrimoniaux identifiés faisant l'objet d'une réglementation spécifique sur le bâti pierre. »

# II. Les secteurs analysés au regard de l'occupation agricole

## A. Les secteurs de développement de l'habitat

Les 5 secteurs de développement de l'habitat dans le bourg viennent en extension sur des parcelles agricoles. Dans les environs proches de ces sites, il n'est pas recensé de sites d'exploitations agricoles.

- Les secteurs 1AU et 2AU « le Chantier », localisés au Nord-Est du centre-bourg, sont destinés à recevoir de l'habitat individuel au vu de l'augmentation programmée de la population. La superficie de ces deux zones est de 2,9 hectares et se trouve en contact direct avec le noyau historique du bourg de Rouans.

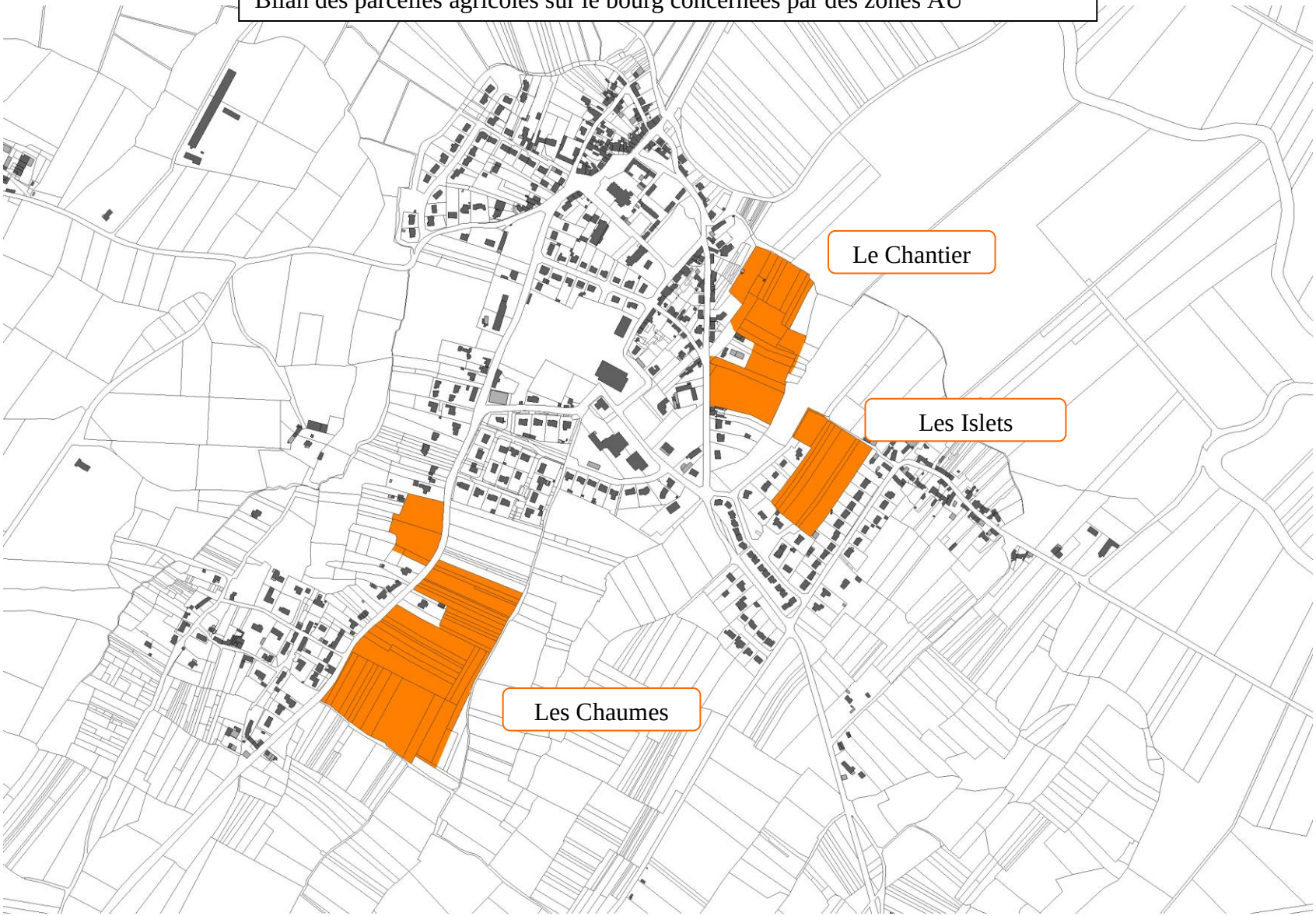
**L'enjeu agricole est secondaire en raison de sa situation en arrière du centre ancien et de sa proximité avec les pôles attractifs de l'agglomération (centre socio-culturel, école,…).**

- Le secteur 2AU « les Islets » à l'Est du bourg est destiné à recevoir de l'habitat. Il constitue un secteur enclavé au sein des extensions urbaines récentes qui rejoignent le hameau de la Castière, qui fait aujourd'hui, partie du bourg.

La superficie totale est de l'ordre de 1,70 ha.

**Du fait de sa situation insérée dans le tissu urbain du bourg, l'enjeu agricole y est très limité.**

Bilan des parcelles agricoles sur le bourg concernées par des zones AU



- Le secteur 2AU « Les Chaumes » (5,8 ha) est dédié à l'extension de l'habitat sur le long terme, en partie Sud de l'agglomération.

La configuration de l'urbanisation sur le secteur, avec une urbanisation linéaire de l'autre côté de RD66 encourage à constituer un front urbain dans cette partie du bourg.

**Par ailleurs, ce site est inclus dans l'emprise future de l'agglomération de Rouans à très long terme, matérialisé par l'emprise du projet de déviation de Vue.**

Ainsi, au-delà de la zone 2AU des « Chaumes », le territoire agricole qui s'étend jusqu'à la voie de contournement est classé en zone Ab, correspondant à des secteurs où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite. Par ce classement, ces espaces se trouvant généralement limitrophes d'une zone urbaine sont situés dans des secteurs qui sont destinés à long terme à une extension de l'urbanisation.

- Le secteur 1AU « les Chaumes » à l'Est du bourg destiné à recevoir de l'habitat. Il constitue un secteur inséré dans le linéaire urbain implanté le long de la RD66.

La superficie totale est de l'ordre de 0,8 ha.

**Du fait de sa position insérée dans le linéaire urbain de la RD66, l'enjeu agricole est très limité.**

- **Plusieurs secteurs en limite de bourg ont été préservés de toute extension urbaine en particulier le nord-ouest du bourg avec les espaces naturels remarquables**. Un travail de densification par renouvellement urbain sur le bourg et sur le village de Messan (dents creuses, densification de secteur Ub à 15 logements par hectare) permet de valoriser la zone agricole sur la commune.

- deux secteurs sont proposés en densification : Messan (1ha) et la Chaussée (1.5ha). Ces zones n'empiètent pas sur le secteur agricole car elles se situent au cœur du tissu urbain existant.

- **Aucun village sur la commune ne s'étend sur la zone agricole** : un travail de densification est réalisé par urbanisation sur les dents creuses de certains villages et Messan associé à la forme urbaine complexe de la Raffinière, dans le périmètre actuellement urbanisé de ceux-ci.

**La surface consommée sur les terres agricoles est de 22,5 ha au total sur l'ensemble de la commune dont 13,70 ha à destination de l'habitat.**

# B. La zone 2AUe : création zone d'activités (6 ha)

**Localisation du secteur :**

**Etat des lieux :**

La parcelle concernée et proposée en 2AUe est une parcelle agricole exploitée. Elle se situe en entrée de bourg au sud.

Le secteur est un paysage ouvert fortement visible dans les vue lointaines. Il est limitrophe avec au Sud–Ouest du croisement de la D79 et la future déviation de Vue, avec des parcelles agricoles exploitées à sa limite Sud –Est et au Nord avec un boisement.

Une structure bocagère intéressante sur le site sera à maintenir le plus possible, ainsi que la présence de boisements de petites tailles.

## La Zone 2AUe : Création Zone d'Activités (6 ha) avec enjeux agricoles

La zone 2AUe en question qui se trouve dans la partie sud de l'agglomération n'est pas directement rattachée à un secteur urbain. Mais trois éléments expliquent le fait que l'enjeu agricole ne soit pas prépondérant.

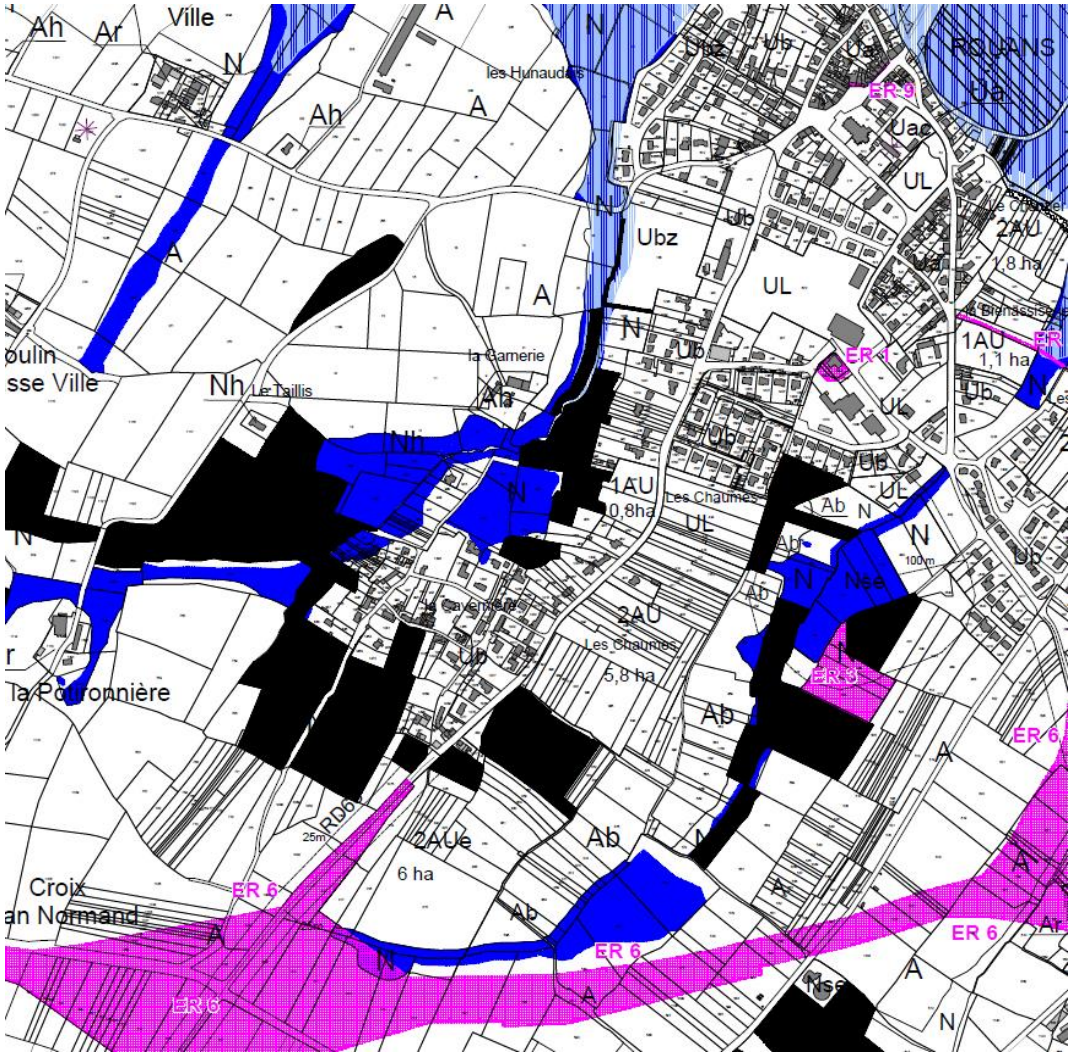
Tout d'abord sa situation enclavée entre : une zone naturelle, un emplacement réservé pour la déviation de Vue et une zone agricole classée en sous secteur Ab interdite de toute construction.

Sa destination en tant que Zone d'Activités répond à un besoin de l'agglomération mais également du territoire dans son ensemble. De plus cette vocation nécessite d'avoir une surface importante et de se trouver à proximité des infrastructures routières importantes dont la future déviation de Vue.

De manière plus générale, la partie sud de l'agglomération comprise entre la zone urbaine et la zone d'emplacement réservé est classé en zone Ab. Le développement du bourg est limité par les espaces naturels remarquables au Nord, ce qui induit le développement de l'agglomération vers le Sud.

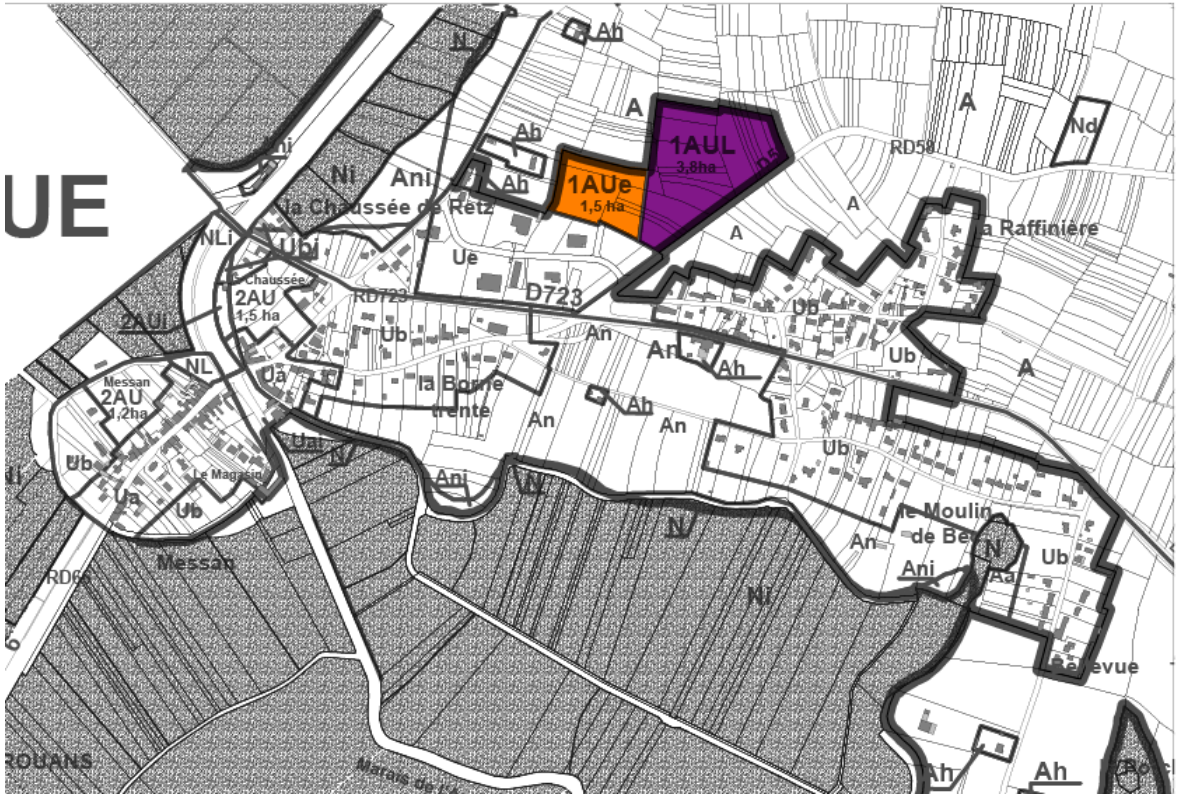
**Les élus ont donc définit une zone Agricole non constructible (Ab), en frange de l'agglomération.**

⇨ **Les enjeux agricoles sont faibles sur le bourg et pourront faire l'objet de négociations aboutissant à une compensation pour les exploitants.**



## C. La zone 1AUL : création pôle équipements (3,8 ha) avec enjeux agricoles et la zone 1AUe : extension de la zone Artisanale (1,5 ha) avec enjeux agricoles

**Localisation du secteur :**



**Etat des lieux :**

2/. La Zone 1AUL : Création pôle équipements (3,8 ha) avec enjeux agricoles
3/. La Zone 1AUe : Extension de la zone Artisanal (1,5 ha) avec enjeux agricoles

Les parcelles concernées et proposées respectivement en 1AUe et 1AUl se situent entre une zone urbaine formée par des hameaux à l'ouest, la Zone Artisanale au Sud et par la route départementale à l'Est. Les zones agricoles exploitées se trouvant au Nord. La zone 1AUe se situe en continuité de l'emprise de la zone artisanale.

Par ailleurs, la situation des parcelles le long de la départemental RD 58 favorise l'accès aux futurs équipements et à la Zone Artisanale et permet une bonne desserte du site.

On note une absence de structure bocagère, mais un boisement de petite taille se retrouve en limite nord de la zone et devra être pris en compte

**2/ La Zone 1AUL : Création pôle équipements (3,8 ha) avec enjeux agricoles**

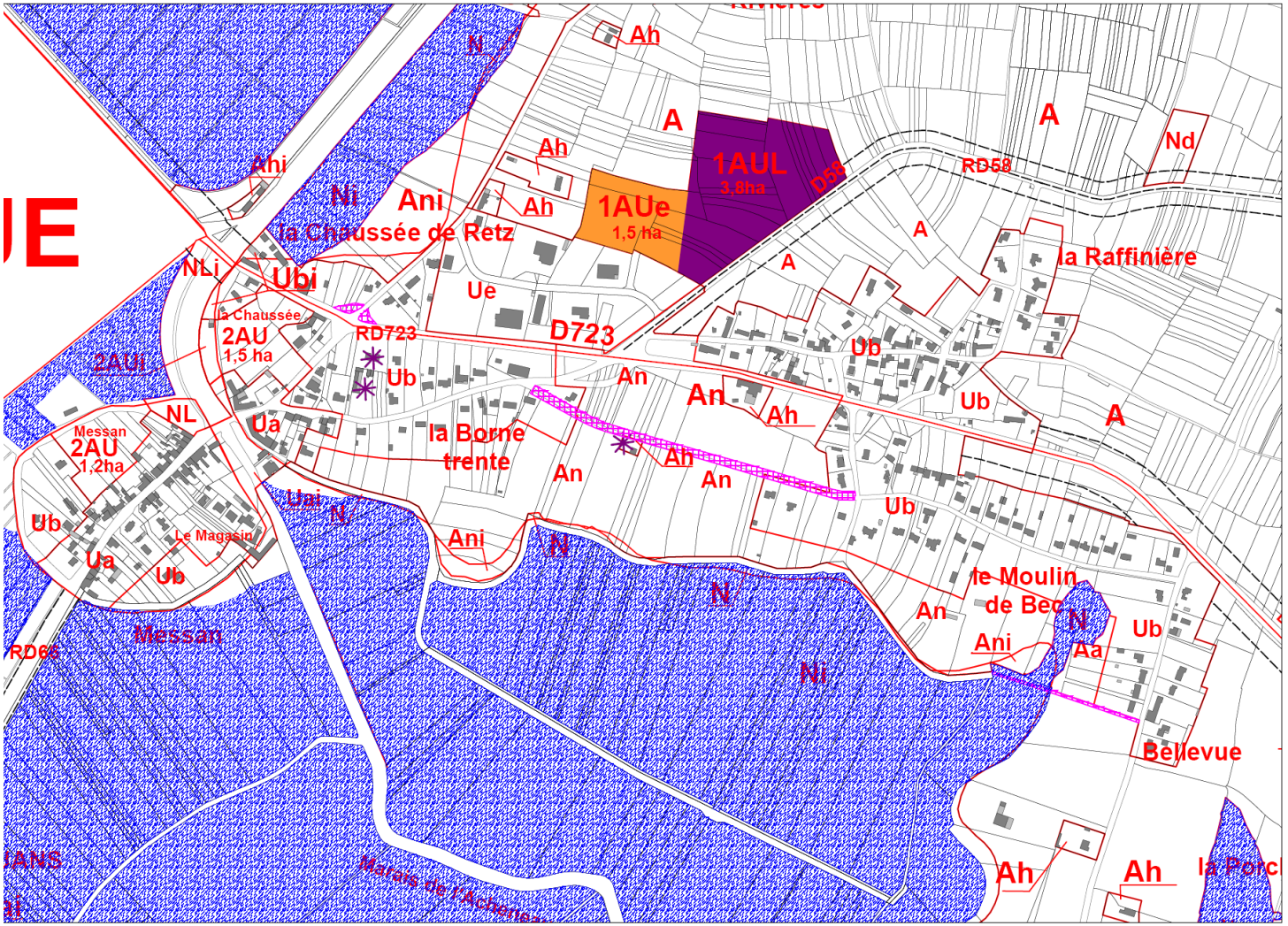
**3/ La Zone 1AUe : Extension de la zone Artisanale (1,5 ha) avec enjeux agricoles**

Les zones 1AUL et 1AUe sont destinées respectivement à la création d'un pôle d'équipements et à l'extension de la Zone Artisanale déjà implantée. Elles représentent toutes deux des secteurs forts d'enjeux agricoles.

D'une autre part, la destination de ces zones répond aux besoins de la collectivité en termes d'équipements et d'entreprises artisanales.

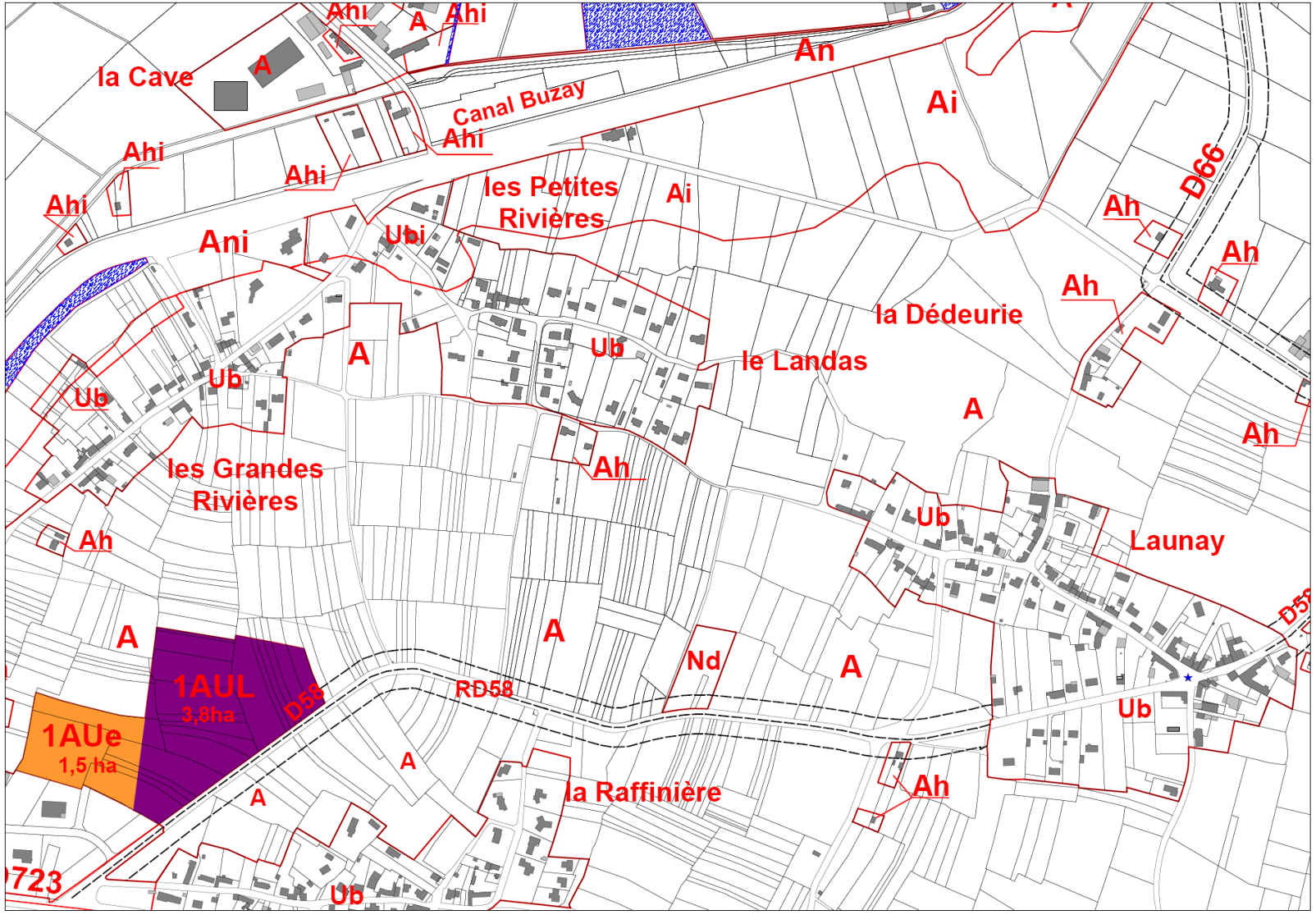
Pour répondre au besoin de surface correspondant à l'extension de la Zone Artisanale, l'emprise de la zone 1AUe est l'unique possibilité, en raison de son lien avec la zone existante.

⇨ **Des enjeux agricoles sont présents sur le village c'est pourquoi ils pourront faire l'objet de négociations aboutissant à une compensation pour les exploitants.**



## D. Les villages Launay , Grandes Rivières et Petites Rivières

Aucune zone n'a été identifiée comme représentant un secteur d'enjeu agricole pour les villages Launay, Grandes Rivières et Petites Rivières.



# E. Synthèse des programmes par secteur

| Numéro | Secteur | Superficie en hectares |
|---|---|---|
| 1 | Projet de développement de l'habitat | 13,70 |
| 2 | Création Zone d'Activité | 6 |
| 3 | Création pôle équipement | 3.8 |
| 4 | Extension de la zone Artisanale | 1.5 |

Total zones à urbaniser « habitat » à court, moyen et long terme: 13.70 ha
Total zones à urbaniser « équipements » à court et moyen terme: 3, 8 ha
Total zones à urbaniser « activités » : 7, 5 ha

- Dont 1, 5 ha à court et moyen terme
- Dont 6 ha à long terme

**Il est rappelé que seul le bourg et les villages reçoivent une urbanisation nouvelle car l'ensemble des hameaux est zoné en Ah, Ar ou Nh, ce qui interdit toute construction nouvelle à l'exception des extensions et annexes aux constructions existantes.**

Quelques chiffres en rappel :

- 31 exploitations sont présentes en 2010 sur la commune de Rouans
- La **Surface Agricole Utile** est de 3 552 ha soit 94 % de la totalité du territoire, à savoir en détail :
  - Terre labourable : 2 264 ha
  - Terre en herbe : 1 288 ha

# Chapitre 6 : Prise en compte du contexte législatif et réglementaire

# I. Le respect des objectifs définis dans la Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle 2 de l'environnement

La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, consolidée le 14 juillet 2010 met en avant 5 points que le PLU à intégrer :

1 / Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification
2/ un changement essentiel dans le domaine du transport
3/ Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production
4/ Préservation de la biodiversité
5/ Risque, santé et chantier
6/ Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.
7/ Aménagement numérique des territoires (réseaux de télécommunication)

Le projet de PLU vise à être compatible avec les objectifs définis dans la loi du Grenelle 2 de l'Environnement.
L'ensemble de ces points a été intégré à travers différents axes :

1/ Le règlement favorise le développement de constructions respectueuses de l'environnement. L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée. Par ailleurs, le projet de développement s'est attaché à rester dans la continuité des tissus existants, afin d'être plus économe en espace.

- 2/ Les modes de déplacements économes en énergie ont été développés et favorisés dans le projet de PLU. Les orientations définies au PADD permettent un développement cohérent à long terme en lien avec les projets structurants en favorisant le développement des déplacements alternatifs

  - Prendre en compte les projets structurants d'infrastructures routières en :
    - Intégrant le projet de déviation de la RD 723 dans la définition du projet d'ensemble d'aménagement : organisation du développement urbain, refonte des accès au bourg, prise en compte des nuisances éventuelles,
    - Engageant la réflexion sur le retraitement et la sécurisation de l'actuelle RD 723 dans la traversée de la zone urbaine en lien avec le projet de village : sécurisation, liaison publique, aménagement de valorisation,
    - Prenant en compte le projet routier visant à améliorer la desserte des zones de carrière.
  - Intégrer les problématiques de déplacements dans la définition des projets d'ensemble en :
    - Définissant dans les zones futures d'extension, une hiérarchie de la voirie (axe principal, axe secondaire, …),
    - Inscrivant les liaisons douces dans la définition des projets d'ensemble,
    - Anticipant le développement urbain à plus long terme en ménageant des possibilités d'extension du réseau routier.

- Favoriser le recours aux déplacements alternatifs en :
  - Développant le covoiturage par l'aménagement d'une aire spécifique
  - Veillant à l'amélioration de la desserte en transports en commun de la commune,
  - Développant à l'échelle de la commune les liaisons douces et deux roues,
  - Assurant la valorisation et le renforcement du réseau de sentiers de randonnée, dans le respect des activités agricoles.

3/ Le PLU prévoit la protection des espèces et des milieux à travers un zonage spécifique. Les zones naturelles de qualité sont préservées, notamment l'ensemble des Marais présents sur la commune. Une trame verte et bleue a été définie sur la commune afin de garantir les continuités écologiques.

4/ Le PLU s'attache à prendre en compte l'ensemble des risques et nuisances présents sur le territoire communal et propose un projet en cohérence avec ces risques et nuisances.

5/ Les communications numériques.

# II. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

## A. L'article L. 110

*" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."*

· Le PLU propose une forte densification à 15 logements/ha en moyenne sur l'ensemble de la commune permettant une gestion économe de l'espace, soit environ deux fois plus dense que les opérations réalisées ces dix dernières années.

· Protection des milieux naturels et des paysages : constructibilité limitée en dent creuse dans les villages : Launay, Grandes Rivières, Petites Rivières et Messan associé à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière

· Le PLU prend en compte le risque d'inondation du bassin versant du Lac de Grandlieu, à travers une trame zone inondable (Atlas 2009).

· Des liaisons douces au cœur de l'agglomération affichées en ER et dans les opérations d'urbanisation future favorisent les déplacements alternatifs.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

**La consommation foncière :**

| **POS** | | **PLU** | | **Evolution** |
|---|---|---|---|---|
| Zones | Hectares | zones | Hectares | Hectares |
| **Zone U** | | **Zone U** | | |
| Zone UA,UB et Uc | **134.3** | Zone Ua, Ub, | **117.6** | |
| Zone UE | **2.6** | Zone Ue | **5,2** | |
| Zone UL | **5.6** | Zone Ul | **9,5** | |
| | | Zone Ux | **69,7** | |
| **Total Zone U** | **142.5** | **Total Zone U** | **202** | **SOIT +141,7%*** |
| **1Zone NA** | | **Zone AU** | | |
| | | Zone 1AU | **1,9** | |
| | | Zone 2AU | **11,8** | |
| | | Zone 2AUe et 1AUe | **7,5** | |
| | | Zone 1AUl | **3,8** | |
| **Total Zone NA** | **36** | **Total Zone AU** | **25** | **SOIT – 30,5%** |
| **Zone NC** | **3058** | **Zone A** | **2168** | **SOIT -29.1%** |
| **Zone ND** | **536,5** | **Zone N** | **1378** | **SOIT +256,8%** |
| **Superficie de la commune** | **3773** | **Superficie de la commune** | **3773** | |
| **Espaces Boisés Classés** | **136** | **Espaces Boisés Classés** | **133** | **SOIT -2%** |

* La forte augmentation des zones U est due à la création de la zone Ux de 69,7ha correspondant à la zone de carrière. La carrière était classée en zone NC au POS mais, à la demande de la DDTM, la carrière a été classée en zone Ux au PLU.

**Le projet de PLU est 30,5% moins consommateur que le POS en vigueur. Ce qui présente une forte volonté de la commune de limiter la consommation foncière. Ceci est par ailleurs à regarder au prisme de la densité affichée dans le PLU, de 15lgt/ha, ce qui confirme le souhait de la commune de mettre en œuvre un développement durable de son territoire. (Deux fois la densité pratiquée ces dernières années)**
**Enfin il propose une protection renforcée des espaces naturels en augmentant de 256% les surfaces de zones naturelles.**

# B. L’article L. 121-1

***1. La maîtrise du développement urbain s’exprime en plusieurs points :***

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

**En matière d'habitat :**

- Les zones d'extension pour l'habitat sont proposées en continuité immédiate de l'espace urbanisé, en continuité et en densification du tissu urbain de l'agglomération de Rouans et du village de Messan associée à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière (16% des zones AU). Elles couvrent une superficie globale de 13.7ha environ soit 0.4 % du territoire communal.
- La maîtrise de l'urbanisation des zones est assurée par la collectivité au travers de la gestion des ouvertures à l'urbanisation dans le temps. Un objectif de densification à 15 logements/ha minimum est affiché et la production de logements neufs est elle aussi maîtrisée : 30 logements neufs/an pour le projet communal. Enfin, la maîtrise stricte du développement en zone rurale a été mise en œuvre par un classement limité de villages offrant la possibilité de construction en dent creuse : seuls 3 villages sont constructibles en dents creuses : Launay, Grandes Rivières/ Petites Rivières et Messan associée à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière.

La moitié du potentiel proposé se situe dans le périmètre actuellement urbanisé de l'agglomération et du village. 10,4 hectares sont proposés en extension de l'agglomération à l'ouest et au sud.

Il s'agit enfin, de prendre en compte le potentiel identifié en densification du tissu urbain, de l'ordre de 6,5ha.
Le potentiel global proposé est donc égal à l'estimation du besoin en logements pour 2023 estimé entre 300 et 310 logements à l'échelle de 2023. (Avec une densité proposée à 15logements/ha)

Cependant pour maîtriser l'évolution de ces zones à urbaniser et s'inscrire dans le respect des objectifs du SCoT, seuls 1,9 ha de ces zones (10%) sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU arrêté, soit un potentiel d'une trentaine de logements. Ce potentiel représente environ 1 année de production : la volonté de maîtrise de la production est ainsi affirmée par l'inscription d'environ 90% des zones AU en zones fermées à l'urbanisation.

**En matière d'activités :**

Deux projets de zone d'activités, l'extension d'une zone existante et la création d'une zone nouvelle au sud du bourg induisent une consommation d'espace d'environ 7,5ha.
La nouvelle zone proposée s'implante à proximité des axes de circulation et notamment du projet de déviation de Vue, passant au Sud du Bourg, ce qui limite et concentre les déplacements.
Par ailleurs, l'extension de la zone d'activités existante dite du Mottay est de faible surface (1,5ha) ce qui montre la maitrise souhaitée de la commune en matière de développement économique, sur son territoire. Ce secteur est proposé pour pallier à l'insuffisance d'offres, le temps que les RD723 et RD79 soient réalisées.

### *2. La préservation des espaces agricoles :*

Le maintien de conditions d'exploitations agricoles viables passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.
Les options prises dans le PLU assurent la préservation de l'activité agricole. Le projet s'est attaché à concilier le développement urbain et la prise en compte des enjeux agricoles.

- Définition d'une vaste zone agricole, 2169, soit 57,5 % du territoire communal.
- Réduction des zones constructibles au regard des exploitations dans les hameaux
- Vision à long terme pour une adéquation entre développement urbain et agricole

### *3. La protection des espaces naturels et des paysages*

Les espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle de façon à préserver la qualité de ces sites et garantir la prise en compte de l'intérêt écologique de certains secteurs *(voir chapitre 4)* :

- Protection des zones sensibles reconnues (Zones Humides)
- Prise en compte des corridors écologiques (Trame verte et Bleue)
- Protection des cours d'eau et de leurs abords
- Protection des principaux éléments de paysage : boisements et haies structurantes.

### *4. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale*

Le PLU, à travers la définition de secteurs, a identifié différentes fonctions, en particulier sur l'agglomération, garantissant le maintien de ces dernières en adéquation avec les secteurs limitrophes.
Par ailleurs, le règlement permet, lorsque cela s'avère possible, de proposer une variété de fonctions sur un même secteur : les zones d'habitat peuvent ainsi accueillir des équipements, du commerce et éventuellement des activités dès lors que cela reste compatibles avec l'habitat.
Le développement de la mixité sociale a été intégré dans le respect des principes de la loi SRU. Il se traduit au PADD par un objectif de croissance du parc locatif social avec un objectif de production de 10% de logements locatifs sociaux, sur l'ensemble de la production de logements.
Enfin rappelons que l'aménagement des zones futures d'habitat s'attachera également à proposer une plus grande variété dans la typologie d'habitat (petites et grandes parcelles, maisons de ville). Cette diversité favorisera le développement d'une plus grande mixité sociale dans ces nouveaux quartiers.

### *5. La satisfaction des besoins présents et futurs*

Le PLU permet d'anticiper les besoins présents et futurs des habitants en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics en définissant des secteurs spécifiques pour le développement de ces composantes. Il veille à assurer l'adéquation entre le développement démographique, les équipements et l'emploi. En fonction des hypothèses d'évolution exposées dans le diagnostic, un objectif démographique a été défini : 3 400 habitants à l'horizon 2023.

***Besoins en logements :***

Le PLU fixe un rythme moyen d'environ 30 logements/an, essentiellement au travers des opérations d'ensemble. Il s'attache à proposer une offre diversifiée en affichant une politique volontariste de développement du parc locatif social (objectif de 10% de logements locatifs sociaux). Le PLU propose une diversification des formes d'habitat notamment en accession : parcelles de surfaces variées, habitat dense, …

La satisfaction des besoins en logements est assurée principalement à travers la définition des zones d'urbanisation future qui représentent environ 13.7 ha. S'y ajoutent le potentiel offert dans le tissu urbain, à travers un travail de renouvellement urbain sur l'ensemble des enveloppes urbanisées de Rouans. (Agglomération et villages = 6.5) Le potentiel global est donc de 20.2ha, soit correspondant au besoin estimé.

Pour maîtriser l'évolution de ces zones à urbaniser et s'inscrire dans le respect des objectifs du SCoT, seuls 1,9 ha de ces zones (14%) sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU arrêté, soit un potentiel d'une trentaine de logements. Ce potentiel représente environ 1 année de production : la volonté de maîtrise de la production est ainsi affirmée par l'inscription d'environ 86% des zones AU en zones fermées à l'urbanisation.

### *6. La prévention des risques et nuisances*

Le PLU a développé un ensemble de mesures visant à garantir une meilleure prise en compte des risques et nuisances. Elles se résument ainsi :

- **Intégration des risques d'inondations,**
- **Prise en compte des nuisances liées aux axes routiers**
- **Prise en compte des nuisances liées aux activités agricoles**

**En matière d'archéologie**

Les entités identifiées sur le territoire communal ont été reportées sur le plan de zonage afin d'en garder la mémoire et de le prendre en compte dans l'élaboration de projets urbains ou de construction.

# C. L'article L. 123-1

*« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.*

*Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.*

*Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.*

*Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.*

*Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

Le PLU répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable explicitant les objectifs de la municipalité en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.
Il prévoit d'autre part un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.
La commune est concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale arrêté le 24 octobre 2012. Le PLU s'est donc attaché à être compatible avec les orientations définies dans le SCoT.

# III. Le respect de réglementations particulières

Le PLU se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

## A. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

*« I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :*

*1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;*

*2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;*

*3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;*

*4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;*

*5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.*

*II -La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :*

*1° De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;*

*2° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;*

*3° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;*

*4° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »*

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau. Elles s'inscrivent en outre dans le cadre du respect des orientations défendues par le SDAGE Loire Bretagne et intègrent les orientations du SAGE de L'Estuaire de la Loire.

La commune doit également prendre en compte deux documents qui s'imposent au document PLU :

**La commune est comprise dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne, à ce titre les actions menées doivent être compatibles avec les 15 orientations fondamentales qui sont déclinées en dispositions nécessaires à l'atteinte des objectifs :**

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Crues et inondations
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

**Rouans est concernée par le S.A.G.E de l'Estuaire de La Loire :**

Le S.A.G.E. de l'Estuaire de La Loire a été approuvé le 9 septembre 2009.

Les enjeux fondamentaux du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Estuaire de la Loire sont les suivants :

- Gérer de façon quantitative l'alimentation en eau,
- Veiller à une bonne qualité des eaux,
- Prendre en compte le risque d'inondations,
- Assurer une cohérence et une organisation du SAGE.

Ces objectifs ont été pris en compte dans le PLU au travers notamment des points suivants :

- Identifier et protéger les zones humides
- Proposer un développement urbain au travers d'opérations d'ensemble ce qui garantit une meilleure prise en charge des eaux pluviales et une meilleure gestion du risque de pollution.

- Renforcer la qualité du traitement des eaux usées en privilégiant le développement au travers d'opérations d'ensemble pour une meilleure épuration des eaux usées avant rejet dans le milieu naturel.

## B. La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a été codifiée dans le Code de l'urbanisme, notamment au 7° de l'article L. 123-1 : *« Les plans locaux d'urbanisme peuvent […] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection»*

La prise en compte du paysage est effective dans le PLU. Elle se traduit notamment par :

- Le renforcement de la protection des abords des cours d'eau et des marais par un classement en zone naturelle.
- La protection des boisements existants par un repérage en Espace Boisé Classé : 133 ha.

## C. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier »)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) a été codifiée dans le Code de l'urbanisme notamment à l'article L. 111-1-4. Le PLU se doit de respecter ces dispositions :

« *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* […] ».

**Protection des paysages et notamment des entrées de ville**

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ‘'dite Loi Barnier'' vise à réguler le développement urbain le long des autoroutes, voies express, routes classées à grande circulation.

La commune de Rouans est traversée par la RD723, routes départementales classées en Route principale de catégorie 3 (RP2), la RD79 qui appartient au Réseau de Desserte Locale 1 (RDL1) et les RD58, RD66, RD79, RD103, RD279 et RD80 qui appartiennent au Réseau de Desserte Local 2 (RDL2). De ce fait, la commune de Rouans est concernée par les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier.

# D. La loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a été codifiée dans le Code de l'environnement aux articles L. 571-1 et suivants. Le PLU de Rouans se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 571-10 :
« *Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.*
*Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les [*plans locaux d'urbanisme*] des communes concernées.* »

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, les annexes du Plan Local d'Urbanisme doivent indiquer les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique s'y appliquant.
La commune de Rouans est concernée par l'arrêté préfectoral du 11/10/1999 au classement sonore d'infrastructures terrestres. Le tableau ci-dessous indique la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type de tissu urbain.

| **Nom de l'infrastructure** | **Délimitation du tronçon** | **Catégorie** | **Largeur du secteur affecté par le bruit** | **Type de tissu** |
|---|---|---|---|---|
| RD 723 | LC Est Vue – LC Ouest Le Bois de Bougon | 3 | 100 m | Tissu ouvert |

# IV. Evaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement et les mesures de prévention et de mise en valeur retenues

## A. Un développement urbain raisonné : les effets attendus

Avec la mise en application du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Rouans se dote d'un outil efficace et conforme aux exigences actuelles pour gérer le développement urbain de son territoire. De cette manière, la collectivité souhaite afficher sa forte volonté politique de maîtriser le développement local en contrôlant l'offre de terrain à bâtir.

Le PLU propose un secteur très restreint ouvert à l'urbanisation (1,9ha soit 10% des zones à urbaniser et 0,05% du territoire communal), et des secteurs, (11.8 ha) fermés à l'urbanisation.

- Les zones d'extension pour l'habitat sont proposées en continuité immédiate de l'espace urbanisé, en continuité et en densification du tissu urbain de l'agglomération de Rouans et du village de Messan associée à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière. Elles couvrent une superficie globale de 13.7ha environ soit 0.4% du territoire communal. La maîtrise de l'urbanisation des zones est assurée par la collectivité au travers de la gestion des ouvertures à l'urbanisation dans le temps. Un objectif de densification à 15 logements/ha minimum est affiché et la production de logements neufs est elle aussi maîtrisée : 30 logements neufs/an pour le projet communal. Enfin, la maîtrise stricte du développement en zone rurale a été mise en œuvre par un classement limité de village offrant la possibilité de construction en dent creuse : seuls 3 villages sont constructibles en dents creuses : Launay, Grandes Rivières / Petites Rivières et Messan associée à la forme complexe d'urbanisation La Raffinière

La moitié du potentiel proposé se situe dans le périmètre actuellement urbanisé de l'agglomération et du village.

Il s'agit enfin, de prendre en compte le potentiel identifié en densification du tissu urbain, de l'ordre de 100 logements. (6,5ha) pour l'agglomération et les villages.

Le potentiel global proposé est donc de 300 à 310 logements à l'échelle de 2023.

Pour maîtriser l'évolution de ces zones à urbaniser et s'inscrire dans le respect des objectifs du SCoT, seuls 1,9 ha de ces zones (14%) sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU arrêté, soit un potentiel d'une trentaine de logements. Ce potentiel représente environ 1 année de production : la volonté de maîtrise de la production est ainsi affirmée par l'inscription d'environ 86% des zones AU en zones fermées à l'urbanisation.

Le choix d'un classement dominant en zone 2AU permet à la commune de maîtriser le rythme des constructions nouvelles et lui donner tous les moyens d'analyser finement les effets du projet sur l'environnement et l'espace agricole en menant toutes les études nécessaires avant l'ouverture à l'urbanisation.
Le choix de l'emplacement des zones à urbaniser est raisonné : l'ensemble des secteurs à urbaniser se situe en extension des tissus urbains de l'agglomération principalement au Sud et à l'Est.

Par ailleurs, le choix des zones d'extension s'est porté sur des espaces agricoles ne présentant pas d'enjeu majeur, ni en terme agricole, ni en terme de zones humides. Ces secteurs auront, par ailleurs, peu d'incidences sur les espaces paysagers majeurs que sont les marais, classées en zone Naturelle.

## B. Une mobilité maîtrisée : les effets attendus

La mise en œuvre du PLU va également permettre d'améliorer l'organisation des déplacements à l'échelle communale et communautaire. Il s'agit de permettre la mise en œuvre des projets de cheminement piéton pour le transit interquartier, …

Cela passe par la prise en compte les projets structurants d'infrastructures routières en intégrant le projet de déviation de la RD 723 dans la définition du projet d'ensemble d'aménagement pour organiser le développement urbain, repenser les accès au bourg, prendre en compte les nuisances éventuelles,
Une réflexion sera par ailleurs engagée sur le retraitement et la sécurisation de l'actuelle RD 723 dans la traversée de la zone urbaine en lien avec le projet de villages : sécurisation, liaisons publiques, aménagement de valorisation : mise en place d'emplacements réservés.

Dans un second temps il s'agit d'intégrer les problématiques de déplacements dans la définition des projets d'ensemble en définissant dans les zones futures d'extension, une hiérarchie de la voirie (axe principal, axe secondaire, …), en inscrivant les liaisons douces dans la définition des projets d'ensemble, et en anticipant le développement urbain à plus long terme en ménageant des possibilités d'extension du réseau routier.

Enfin, le recours aux déplacements alternatifs sera favorisé en développant le covoiturage par l'aménagement d'une aire spécifique, en veillant à l'amélioration de la desserte en transport en commun de la commune, en développant à l'échelle de la commune les liaisons douces et deux roues, et en assurant la valorisation et le renforcement du réseau de sentiers de randonnée, dans le respect des activités agricoles.

## C. Des territoires agricoles préservés : les effets attendus

Dans le PLU, l'agriculture est protégée du mitage urbain par une réglementation stricte, concentrant l'ensemble des extensions urbaines en prolongement du tissu urbanisé. **Cette préservation des zones agricoles, près de 60% du territoire (2168ha de zone Agricole sur 3773ha de surface totale de la commune),** permet d'assurer la pérennité des exploitations actuelles et leur développement.

## D. Des continuités écologiques et paysagères soulignées : les effets attendus

Les espaces naturels et les secteurs payagers les plus sensibles sont classés dans le PLU en secteurs naturels strictement protégés. On retrouve les Marais notamment. Un corridor écologique, représenté sur la carte « Trame verte et bleue » a été pris en compte dans le PLU et ce traduit par un zonage N. Le règlement de ces zones permet la protection et la préservation de ces secteurs.

Le réseau de zones naturelles est complété par un réseau de boisements et de haies représenté sur la carte « Trame verte et bleue » et sur le plan de zonage du PLU. Ces ensembles végétaux font l'objet d'un classemant en Espaces Boisés Classés, ce qui astreint les usagers à des restrictions réglementaires strictes, rappelées dans le règlement du PLU.

**MAIRIE**
**DE**
**R O U A N S**
Loire-Atlantique
44640
---
Téléphone : 02 40.64.24.27
Télécopie : 02 40.64.15.53
Mail : rouans.mairie@wanadoo.fr
---

# COMMUNE DE ROUANS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°1

# SOMMAIRE

**Titre 1 : PROCÉDURE DE MISE EN OEUVRE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME :**

1) Préambule 3

2) Procédure et Planning de la modification simplifiée n°1 3

*1.2.1 Mise à disposition du public* 3

*1.2.2 Notification du dossier aux Personnes Publiques associées* 3

*1.2.3. Mesures de publicité* 4

3) Objectifs de la modification simplifiée n°1 4

**Titre 2 : RECTIFICATIONS PROPOSÉES**

1) Rectifications règlementaires 5

*2.1.1 En zone A* 5

*2.1.2 En zone N* *7*

2) Rectifications d'erreurs purement matérielles 8

**Annexes**

*Annexes 1: Règlement actuel : zone A et N* 9
*Annexe 2 : Marge de recul du bourg aux Quatre Peux et Marges de recul au niveau de la RD 723* 16
*Annexe 3 : Notice assainissement – suppression parcelle B 658* 22
*Annexe 4 : Zonage assainissement : suppression tronçon* 24
*Annexe 5 : Plan de zonage de la parcelle AB18* 25
*Annexe 6 : Linéaire commercial à Messan* 26
*Annexe 7 : Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2014* 27
*Annexe 8 : Arrêté du Maire n°110/14* 29

**Titre 3 : NOUVELLE RÉDACTION**

1) Dispositions générales 31

2) Dispositions applicables à la zone agricole 43

3) Dispositions applicables à la zone naturelle 53

# 1) NOTICE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

# COMMUNE DE ROUANS

**Objet de la modification :**

**Rectification d'erreurs de rédaction du règlement ou d'erreurs matérielles**

---

## TITRE 1 : PROCÉDURE DE MISE EN ŒUVRE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1 - *Préambule* :

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 6 septembre dernier.
Dans les neuf mois qui viennent de s'écouler, quelques erreurs matérielles sont apparues. Ils convient de les corriger.
L'article L 123-13 du code de l'urbanisme prévoit que « *la modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante* ».

**La présente modification du Plan Local d'Urbanisme constitue donc la première modification simplifiée de la Commune de ROUANS**

### 2 – *Procédure et planning de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme*

#### *2-1 Mise à disposition du dossier au public :*

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée ont été définies dans la délibération prise par le Conseil Municipal de ROUANS le 27 juin 2014.

Cette mise à disposition du public, se déroulera du 25 août au 10 octobre 2014 inclus.

A la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le Conseil Municipal tirera le bilan et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée.

#### *2-2 Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées*

Le dossier est transmis aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Préfet de Loire Atlantique,
- Monsieur le Président du Conseil Régional des Pays de la Loire-Atlantique,
- Monsieur le Président du Conseil Général de Loire-Atlantique,
- Monsieur le Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Retz,
- Monsieur le président de la Communauté de Communes Cœur du Pays de Retz,
- Messieurs et Mesdames les Maires des Communes environnantes

### *2-3 Mesures de publicités*

- Délibération du 27 juin 2014 fixant les modalités de mise à disposition.
- Mesures de publicité : Affichage + Insertion dans un journal 8 jours avant la mise à disposition + mise en ligne du dossier sur le site officiel de la Commune de ROUANS
- Mise à disposition du public du dossier du 25 août ou 10 octobre 2014 (avec registre pour notifier les observations)
- Délibération du Conseil Municipal
- Affichage en mairie de ROUANS
- Mention dans un journal.

## 3 - *Objectifs de la première modification simplifiée*

| **Objectif 1 : rectification de certaines règles du règlement pour plus de cohérence** | |
|---|---|
| Redéfinir les interdictions en zone A- Rectifier les incohérences et préciser certaines règles pour les annexes.<br>Préciser et ajuster les règles pour les bâtis en pierre pour la mise en valeur du patrimoine :<br>- Toitures<br>- Comblement des ouvertures au niveau des structures des bâtis en pierres | Règlement écrit :<br>- Définition zone Ah<br>- Article A 1<br>- Article A 2 d) - f)<br>- Article A 8<br>- Article A 11 2 - pour le bâti en pierres<br>- Article A 11 4 |
| Recadrer les interdictions en zone N | Règlement écrit<br>Article N1 |
| **Objectif 2 : Corrections d'erreurs matérielles** | |
| Modifier la marge de recul de la RD 79 sur le tronçon entre le Bourg et les Quatre Peux fixée à 25 mètres et non 35 mètres et pour la RD 58 à 25 mètres dans le règlement écrit.<br>Réduire la marge de recul à 35 mètres et non 75 mètres de chaque côté de la RD 723 entre le pont de la Chaussée le Retz et la Porcherie | Plan graphique<br><br>Règlement écrit<br>Règlement écrit<br>Plan graphique |
| Supprimer au niveau du zonage d'assainissement la référence à la parcelle B 658 | Notice – Plan de zonage |
| Rectifier le plan du zonage d'assainissement le tronçon non existant devant l'Ecole St Martin – Rue Joseph Nau | Plan de zonage assainissement |
| Rectifier le tracé au niveau de la parcelle AB 19 qui a été mise par erreur en zone Ua au lieu de N | Plan graphique |
| Repositionner l'interdiction de changement de destination des linéaires commerciaux au niveau de Messan | Annexe au règlement écrit |

# TITRE 2 : RECTIFICATIONS PROPOSÉES

En pratiquant le Plan Local d'Urbanisme, il est apparu qu'il est nécessaire de rectifier certaines règles du règlement pour plus de cohérence mais sans compromettre l'économie du PADD, du rapport de présentation, ni remettre en aucune protection.

Les changements apportés à cette première procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme concernent les pièces suivantes :

- Règlement écrit,
- Le document graphique du règlement,
- Le document graphique concernant le linéaire commercial,
- Le plan de zonage et la notice d'assainissement.

Le rapport de présentation n'est pas modifié.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- les ajouts d'informations sont indiqués par une police rouge.
- les suppressions d'informations sont symbolisées par une police rouge barrée

## 1) Rectifications réglementaires

### a) <u>En zone A</u>

Les sous-secteurs Ar et Ah correspondent à de l'habitat disséminé dans l'espace rural.
Ils concernent, des hameaux ou des habitats isolés, qui sous l'ancien plan d'occupation des sols étaient classés pour certains en zone Uc. Pour répondre aux attentes des personnes publiques associées dont la Préfecture, la Chambre d'agriculture…, il a été préconisé de les classer en zone A. Mais une erreur de rédaction a conduit à les interdire en zone A. Or dans ces sous-secteurs, la volonté des élus étaient bien d'autoriser les extensions de l'existant, les annexes et les changements de destination à vocation d'habitat, sans lien avec l'agriculture en les réglementant spécifiquement.
De plus dans le sous secteur Ar, qui correspond aux hameaux patrimoniaux identifiés faisant l'objet d'une réglementation spécifique sur le bâti en pierres, des précisions doivent être apportées pour permettre les rénovations de ces derniers.

Il est donc proposer les rectifications suivantes :

Modifier la rédaction du A1 car dans la rédaction actuelle, car il est notifié :
*….sont interdits :*
*1) « les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs ».*

2) «*Les annexes aux constructions à usage d'habitation ne constituant pas un logement de fonction agricole* »

Sachant que la volonté des élus étaient d'autoriser dans les sous secteurs Ah et Ar les extensions de l'existant, les annexes et les changements de destination à vocation d'habitat, sans lien avec l'agriculture, il convient de modifier la rédaction de l'article A1.

*Propositions :*

*A la suite de « Occupations et utilisation du sols interdites ... » :*

1) *Les constructions, les installations ou équipements non mentionnés à l'article A2 et notamment :*
   - Les mobil-homes et bungalow.
   - Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain ou des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
   - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
   - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
2) *En secteur **Ab, An, Ar et Ah**, toutes constructions à usage agricole.*
3) *En secteur **Ap**, toutes constructions, toutes installations ou toutes extensions du bâti existant.*

Ajouter dans l'Article A 2 « Occupations et utilisations des sols soumises à conditions » :

***De plus dans le secteur A uniquement :***

h) Les annexes aux constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction agricole.

Modifier en conséquence les définitions de la zone Ah pour autoriser les annexes.
*« le secteur Ah correspond aux hameaux où seuls sont autorisées les extensions de l'existant, les changements de destination et les annexes ».*

Apporter une précision sur la définition des annexes séparées dans les dispositions générales
*La surface des annexes séparées ne pourra être supérieure à la surface de l'emprise au sol du bâti où est située l'habitation.*

Clarifier la rédaction du règlement en zone A car les annexes séparées sont autorisées mais dans l'article 8 *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : « sans objet »*

*Proposition :* Pour les secteurs Ah et Ar où sont autorisées des annexes séparées mentionner à l'article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Dans les sous secteurs Ah et Ar, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

Rectifier la rédaction de l'article A 11 -2 sur les toitures car il est spécifié :

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées à l'identique de la toiture d'origine, dans la cadre de projet de réhabilitation.
Cet article pose problème car des bâtis en pierre peuvent avoir une toiture d'origine (ex : tôle) qui ne met pas en valeur le patrimoine comme le prévoit le PADD.
*Proposition :*
*Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile.*
*En cas de réfection totale de toiture, des tuiles ½ rondes devront être utilisées.*
*L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en ardoise*
*L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable seront possibles.*

Dans le même état d'esprit, modifié l'article A2 f) qui prévoit que en secteur Ar, les extensions pour les vérandas et pièces annexes seront autorisées avec une toiture identique au bâti existant avec poteau bois ou pierre.

*Proposition :*
*En secteur Ar, les extensions, ~~pour~~ les vérandas et pièces annexes seront autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre.*
*L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsque le bâtiment patrimonial est couvert en ardoises.*

Article A2
De plus, dans les secteurs en Ah et Ar

d) Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :

- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… devront être conservés. Les murs extérieurs devront être en pierres apparentes – pierres jointes – ou à pierres vues ;

Beaucoup de bâtiments en pierres concernés sont avec des piliers ou des grandes ouvertures. Pour permettre leur restauration, il est difficile d'imposer que les murs soient remontés en pierres.

Pour être en cohérence avec le point c) qui permet pour les extensions d'utiliser du bois ou des matériaux d'aspect bois, une nouvelle rédaction est proposée :

d) Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :

- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…devront être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres devront être en pierres apparentes, pierres jointes ou pierres vue. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) pourront être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, pierres vues ou en bois ou aspect bois.

### b) En zone N

Pour la zone N,

L'article N1 prévoit que sont interdits …
4) les entrepôts commerciaux non liés à une activité existante de vente sur place.
*Proposition :*
supprimer le point 4) et modifié le N1 comme suit :
2) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec ~~la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations~~ la définition de la zone N et ne figurent pas dans l'article N2.

**(Annexe 1)**

## 2)Rectification d'erreurs purement matérielles

- Marge de recul sur le tronçon entre le bourg de Rouans et les Quatre Peux a été portée à 35 mètres au lieu des 25 mètres demandées par le Conseil Général. Corriger le plan en mettant 25 mètres.
- Marge de recul de 35 mètres au lieu de 25 mètres est notée sur le règlement écrit de la zone N pour la RD 58 – Mettre dans le règlement la même marge de recul que les autres RD pour la RD 58.
- Marge de recul sur le tronçon compris entre le pont de la Chaussée le Retz et la Porcherie a été portée à 75 mètres sur certaines parties au lieu des 35 mètres demandés par le Conseil Général. Corriger le plan en mettant 35 mètres de part et d'autre de la RD 723 sur ce tronçon et le règlement écrit au niveau de la zone A et zone N.
  **(Annexe 2)**
- Au niveau du zonage d'assainissement, sur la notice page 8, la parcelle B 658 a été mentionnée par erreur – Supprimée la référence dans la notice de la parcelle B 658
  **(Annexe 3)**
- Erreur sur le plan de zonage de l'assainissement : le réseau ne passe pas devant l'école SAINT MARTIN - Supprimer ce tronçon sur le plan de zonage du réseau d'assainissement.
  **(Annexe 4)**
- Erreur de tracé : la parcelle AB 19 a été mise par erreur en zone Ua alors qu'elle aurait du être mise en zone N. Rectifier le tracé sur le plan de zonage.
  **(Annexe 5)**

- Rectification du linéaire commercial dont le changement de destination est interdit dans le secteur de Messan. En effet, une erreur purement matérielle s'est glissée car l'un des linéaires concerne des maisons d'habitation et non les commerces qui se trouvent un peu plus loin. Rectifier le plan du linéaire commercial.
  **(Annexe 6)**

Annexe 1



# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone agricole A Secteur A – Ab – Ah – An – Ap - Ar

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
2) Les annexes aux constructions à usage d'habitation ne constituant pas un logement de fonction agricole.
3) Les mobil-homes et bungalow.
4. Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain ou des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
5. En secteurs **Ab, An, Ar et Ah**, toutes constructions à usage agricole sont interdites,
6. En secteur **Ap**, sont interdites toutes constructions, toutes installations ou toutes extensions du bâti existant.
7. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
8. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans tous les secteurs :**

1) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

**De plus dans le secteur A uniquement :**

**a)** Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de **50 m** de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

b) Les activités de diversification (vente, activité éducative, ...) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments existants. Un agrandissement sera autorisé dans

la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

c) Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront être autorisées dans le cadre de mise aux normes.

d) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, ...) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

e) Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

f) Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

g) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).

**De plus dans les secteurs Ah et Ar :**

a) La rehausse est autorisée

b) L'extension de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension de 30%.

c) L'extension des bâtiments existants en pierre à usage d'habitation sera réalisée en pierres apparentes – pierres jointes – à pierres vues, en bois ou aspect bois et en cohérence avec le bâti existant et dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs... devront être conservés.

d) Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :
- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 11 des dispositions générales ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs... devront être conservés. Les murs extérieurs devront être en pierres apparentes – pierres jointes – ou à pierres vues ;
- que l'assainissement soit réalisable ;
- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc...

e) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes soit :

- de 100 m² en secteur Ah
- de 40 m² en secteur Ar

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

De plus, en secteur Ar, les annexes devront avoir le même aspect que le bâti existant ou être réalisée en bois ou aspect bois.

f) En secteur Ar, les extensions pour des vérandas et pièces annexes sont autorisées avec une toiture identique au bâti existant avec poteaux bois ou pierre

**De plus dans le secteur Ah :**

L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

- Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
- Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

## Article A 3 - Voiries et accès

La création d'accès individuel directs sur les routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée ou limitée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

bords extérieurs des chaussées des bretelles d'échangeurs 75 m par rapport à l'axe de l'actuelle RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et 35 m pour les constructions de bâtiments agricoles

- 35 mètres par rapport à l'axe de l'emplacement réservé du projet de l'aménagement de la « route des carrières » de la RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.
2) Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à un mètre minimum.
3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées à un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
4) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
5) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- un secteur **Ab** où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite en périphérie de l'agglomération de Rouans
- un secteur **Ah** correspondant aux hameaux où seuls sont autorisées les extensions de l'existant et les changements de destination
- un secteur **An** correspondant à un secteur de transition avec les marais
- un secteur **Ap** correspondant à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal,
- un secteur **Ar** correspondant aux hameaux patrimoniaux identifiés faisant l'objet d'une réglementation spécifique sur le bâti pierre.

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone naturelle N Secteur N - Nd - Nl – Nh – Np – NSe - Nx

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans tous les secteurs**

1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.
3) Les constructions à usage agricole,
4) Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
5) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
6) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
7) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
8) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
9) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
10) Les garages collectifs de caravanes.

**De plus, dans les secteurs NSe, Nd, Nh, Nl, Np, Nse et Nx:**

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, ...).
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement.
4. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport à l'emplacement réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, ...)
- 75m par rapport à l'axe des RD 723 et 58 pour les constructions à usage d'habitation et 35 m pour les constructions de bâtiments agricoles
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, le changement d'affectation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Annexe 2

LOIRE ATLANTIQUE
Département solidaire
CONSEIL GÉNÉRAL

Direction Générale Équipements
Direction des Infrastructures
Sous-Direction des Politiques et des Études
Service des Politiques Infrastructures et Urbanisme
Référence : D:\SERVEUR\DOC 2012\18-OCT-12\JE
Affaire suivie par : Héloïse PLEUT
Tél. 02 40 99 03 00

Nantes, le 12 OCT. 2012

MAIRIE DE ROUANS
18 OCT. 2012
"ARRIVÉE"

Monsieur Jean-Pierre LUCAS
Maire
Hôtel de Ville
Place de la Poste
44640 ROUANS

**Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme – « Projet arrêté »**

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 30 juillet 2012, vous m'avez adressé, pour avis, un exemplaire de votre « projet arrêté » de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux dispositions de l'article R123-16 du Code de l'Urbanisme. Comme vous le savez, le Département dispose de trois mois pour émettre un avis sur ce projet.

Ainsi, j'ai l'honneur de vous faire connaître les observations qu'appelle ce document de la part du Département de Loire-Atlantique.

## 1. Routes départementales

De manière générale, il aurait été intéressant de faire apparaître sur une des cartes du Rapport de présentation l'ensemble des routes départementales qui traversent votre territoire (page 7 par exemple).

### 1.1. Schéma Routier

Les nouvelles orientations du Schéma routier (accès et marges de recul), dont la révision a été approuvée le 25 juin dernier, n'ont pas été prises en compte dans votre projet arrêté de P.L.U.. Celles-ci répondent à un besoin accru de préservation des routes existantes en évitant le développement de l'urbanisation en linéaire. Elles visent également à favoriser l'urbanisation des centres-bourgs afin de maîtriser la croissance des besoins de déplacement et à limiter les nuisances sonores subies par les riverains de la route

Aussi, des modifications sont à apporter aux différents documents composant votre projet de P.L.U., afin de prendre en compte ces nouvelles dispositions.

- Rapport de Présentation

Aux pages 22 et 172, il est fait référence au Schéma routier du Département de Loire-Atlantique adopté le 21 mars 2006. Il convient de rectifier la date indiquée, le nouveau Schéma routier ayant été approuvé le 25 juin 2012.

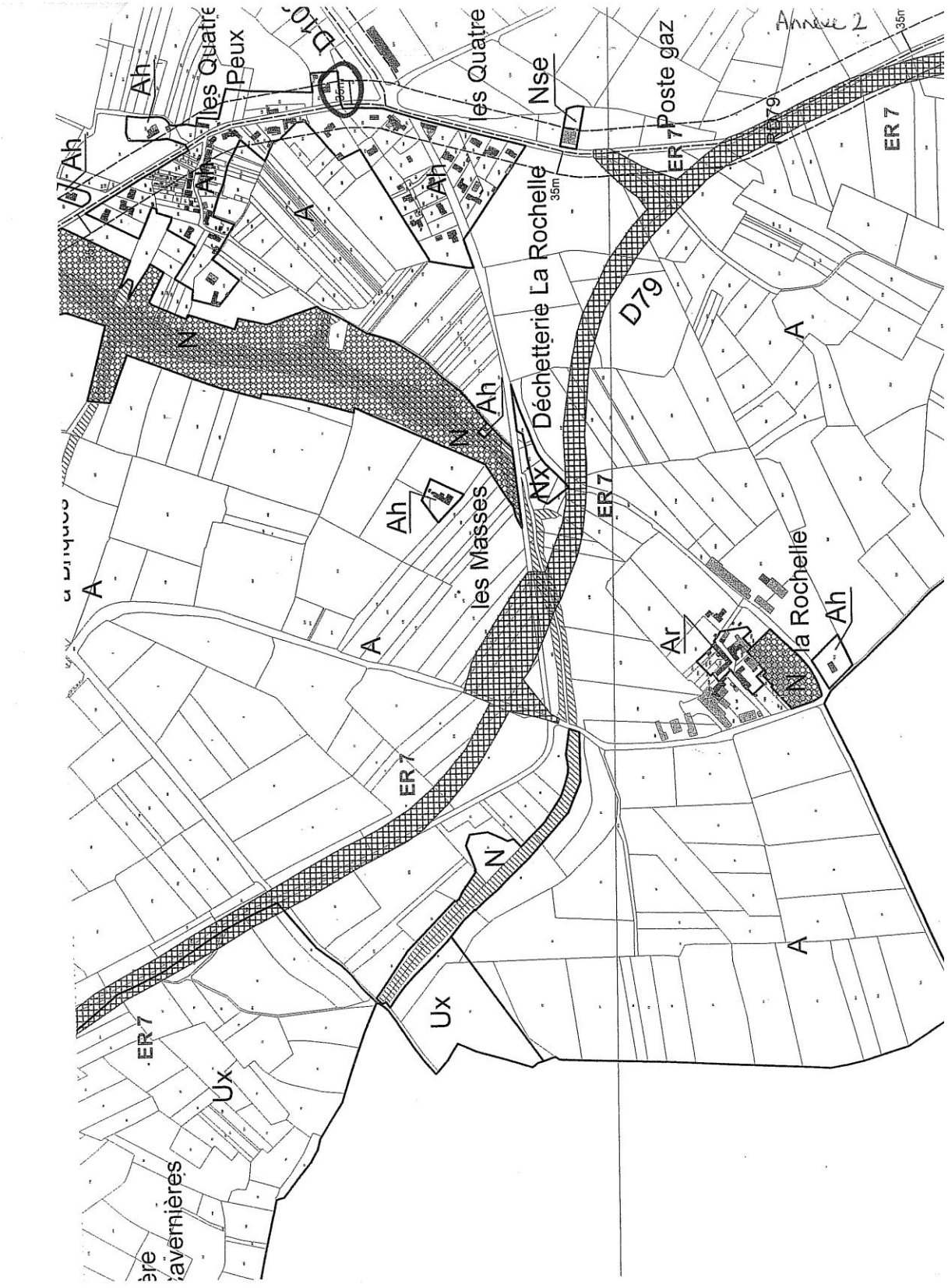
Les dispositions d'urbanisme applicables aux routes départementales traversant votre Commune sont à modifier comme suit (marges de recul et restrictions d'accès):

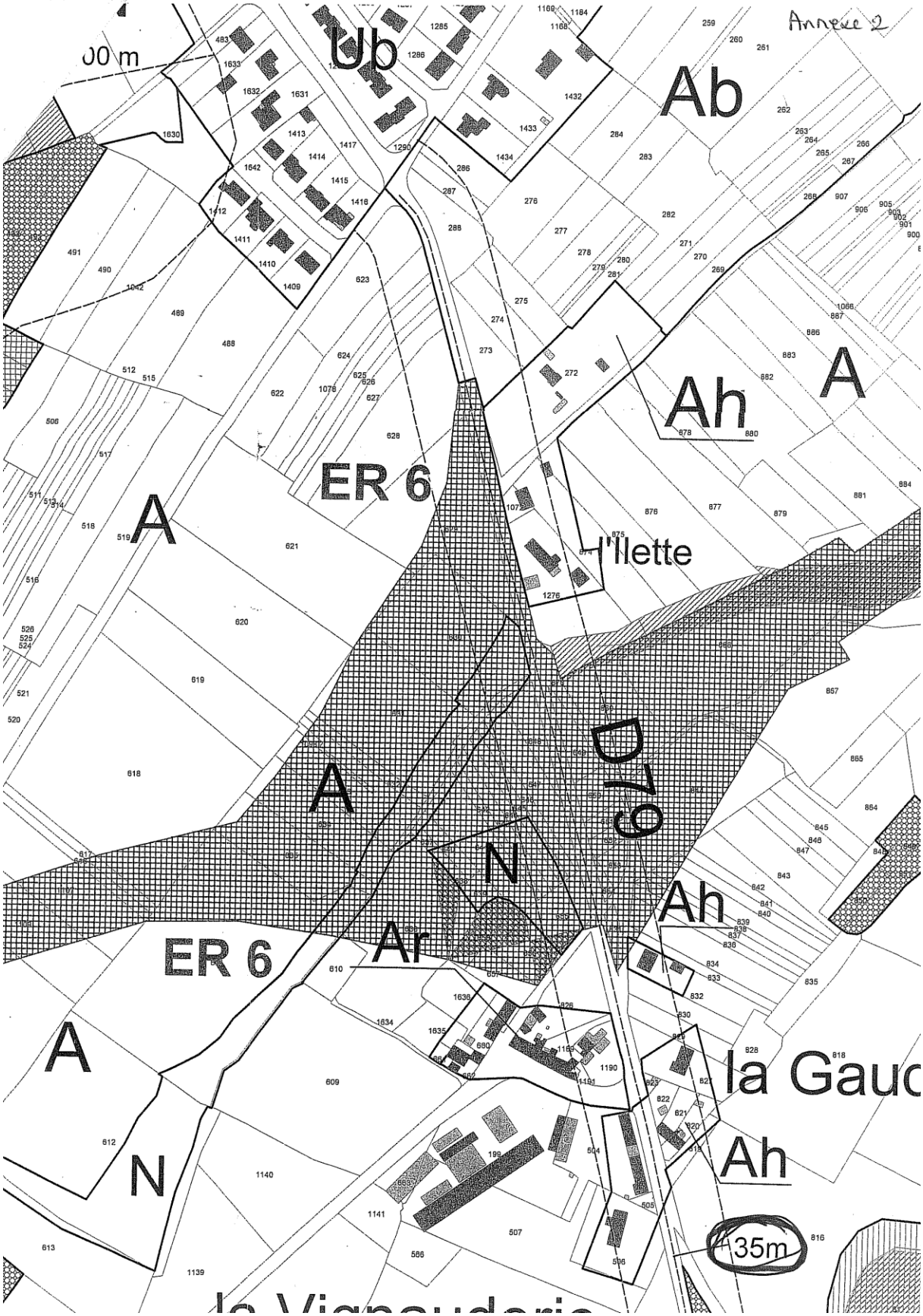
Adresse postale
Hôtel du Département
3 quai Ceineray - BP 94109
44041 Nantes cedex 1
Tél. 02 40 99 10 00
contact@loire-atlantique.fr
www.Loire-Atlantique.fr

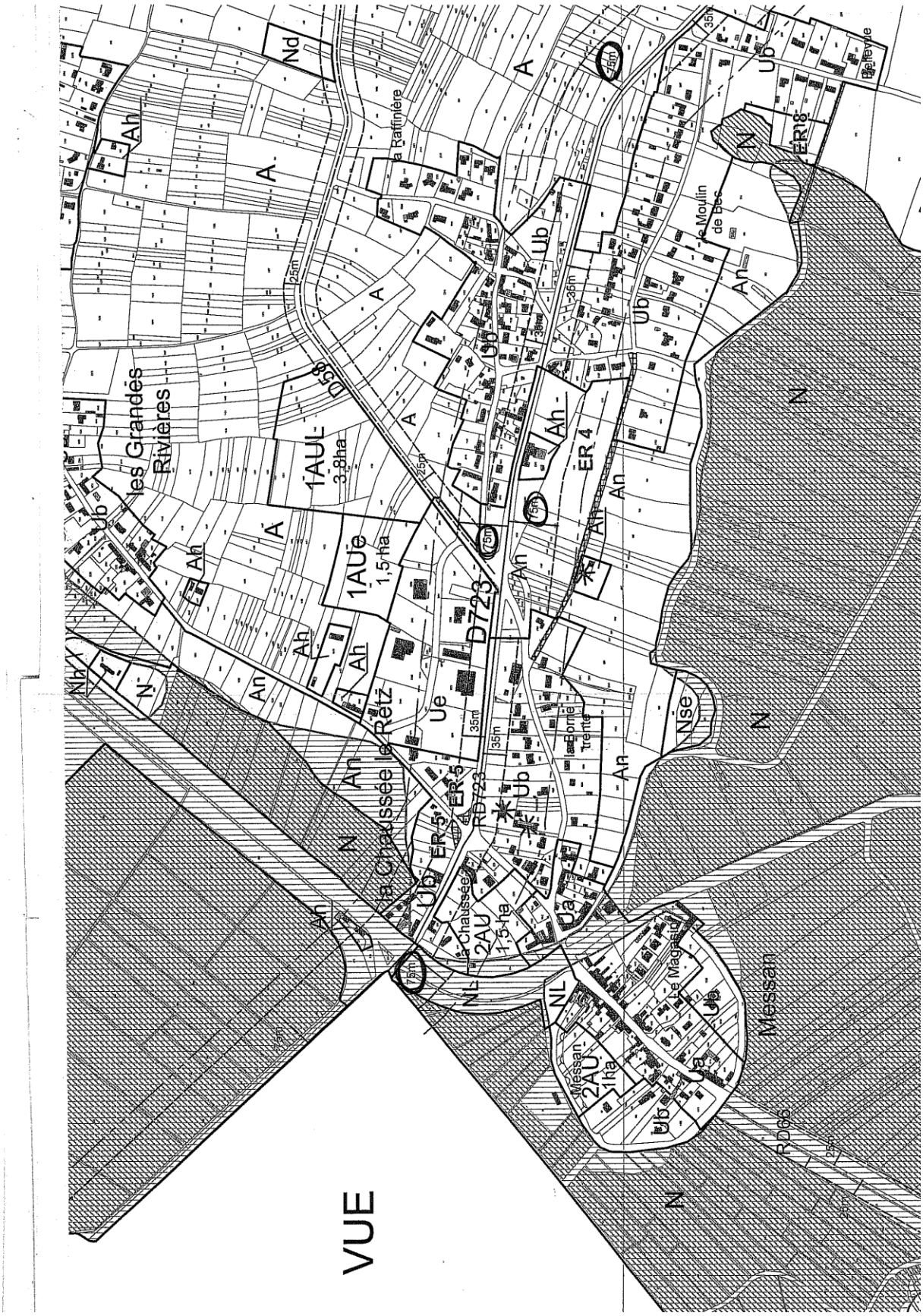
| Routes départementales concernées | Dispositions d'urbanisme applicables |
|---|---|
| RD 751<br><br>Future « Déviation d'agglomération » de Vue et Rouans | Toute création d'accès est interdite hors agglomération<br><br>Hors agglomération, les constructions doivent respecter les reculs suivants :<br>- **100 mètres (habitat)** par rapport à l'axe de la voie ou de l'emplacement réservé (tant que le projet routier n'est pas réalisé)<br>- **50 mètres (activités)** par rapport à l'axe de la voie ou de l'emplacement réservé (tant que le projet routier n'est pas réalisé). |
| RD 79 (à l'exception de la section comprise entre le bourg de Rouans et « Les Quatre Chemins », qui sera déviée par le projet d'aménagement de la RD 79 dit « Route des carrières »)<br><br>Projet routier de la « Route des carrières » (future RD 79)<br><br>RD 723*<br>* Tant que le projet de déviation de Vue n'est pas réalisé il convient, au regard du trafic quotidien, de préserver la RD 723 et de maintenir son niveau de service. | Toute création d'accès est interdite hors agglomération.<br><br>Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de **35 mètres** par rapport à l'axe de la voie ou l'axe de l'emplacement réservé pour la future « Route des carrières » (RD 79) |
| RD 58, 79 (pour la section comprise entre le bourg de Rouans et « Les Quatre Chemins »), 80, 103, 279, 723* et 403<br>* une fois le projet de déviation de Vue réalisé et mis en service. | Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité.<br><br>Hors agglomération, les constructions doivent respecter une marge de recul de **25 mètres** par rapport à l'axe de la voie. |

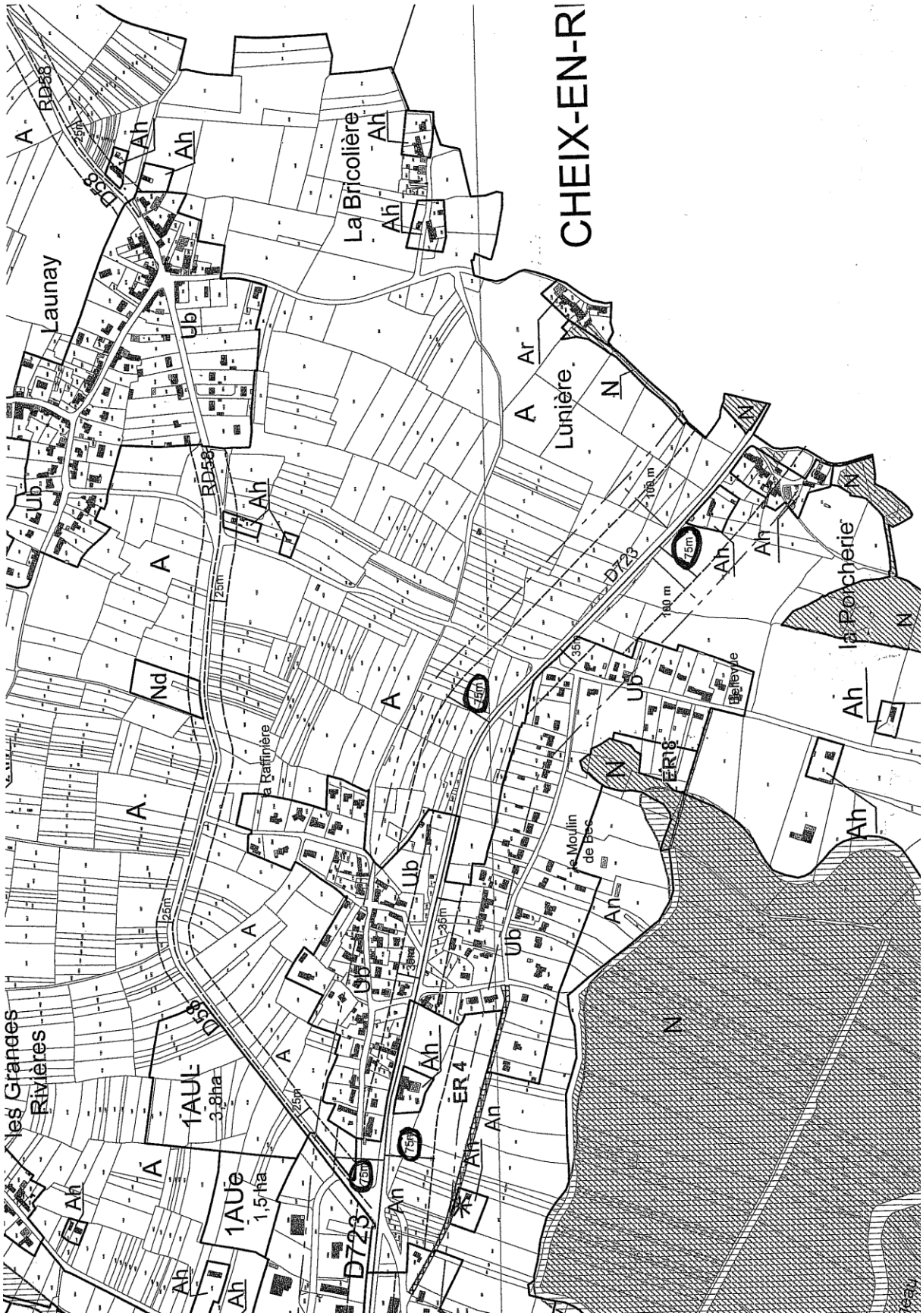
Enfin, le paragraphe intitulé « La protection des paysages et notamment des entrées de villes » (pages 22 – 23 et 172 – 173) est erroné. En effet, les dispositions de la Loi Barnier sont à distinguer du classement des routes départementales au Schéma routier. En outre, il convient de préciser que les dispositions de la loi Barnier ont vocation à s'appliquer dans la limite des marges de recul prescrites par le Schéma routier. La rédaction de ce paragraphe est donc à revoir en conséquence (idem pages 172, 173 et 225).

- <u>Règlement</u>


Annexe 2
Les Quatre Peux
Les Quatre
Nse
Poste gaz
ER 7
D79
Déchetterie La Rochelle
35m
Ah
A
N
Ux
les Masses
la Rochelle
Ar


Annexe 2
Ub
Ab
Ah
A
ER 6
A
l'Ilette
A
N
Ah
ER 6
Ar
A
la Gauc
N
Ah
35m


Nd
Ah
A
la Raffinière
Ub
les Grandes Rivières
1AUL
3,8ha
1AUe
1,5 ha
D723
ER 4
An
Nb
N
Ue
la Chaussée le Rétz
ER 5
2AU
1,5 ha
NL
Ua
le Moulin de Bas
ER18
Nse
la Pommeraie
Messan
2AU
1ha
le Magasin
RD66
VUE


CHEIX-EN-R
Launay
La Bricolière
Lunière
la Porcherie
la Raffinière
le Moulin de Bas
les Grandes Rivières
D723
RD58
1AUL 3,8ha
1AUe 1,5 ha
ER 4
ER16
A
Ah
An
Ar
Nd
Ub
N
25m
35m
75m
100 m
160 m

# 2 ASSAINISSEMENT SUR LA COMMUNE DE ROUANS

## 2.1 Assainissement collectif

### 2.1.1 Présentation

Lors d'un zonage d'assainissement réalisé en 2004, la commune de Rouans avait décidé de mettre en place deux systèmes d'épuration. Le premier est une station à filtres plantés d'une capacité de 700 équivalant habitants (EH), desservant une grande partie du bourg de Rouans. Le second, également de type filtres plantés, a une capacité de 200 EH et dessert le bourg de Messan. Ces deux stations d'épuration ont été mises en fonctionnement en 2007.
Aujourd'hui, si la station de Messan est suffisamment dimensionnée, celle du bourg de Rouans est déjà arrivée à saturation en raison de la très forte démographie que connaît la commune. Par ailleurs, le PLU, en cours d'élaboration, prévoit de nouvelles zones urbanisables.

Il est donc nécessaire de redéfinir le zonage d'assainissement de la commune, afin d'une part de résoudre la surcharge actuelle et d'autre part d'intégrer les nouvelles zones urbanisables.

### 2.1.2 L'assainissement sur le secteur de Messan

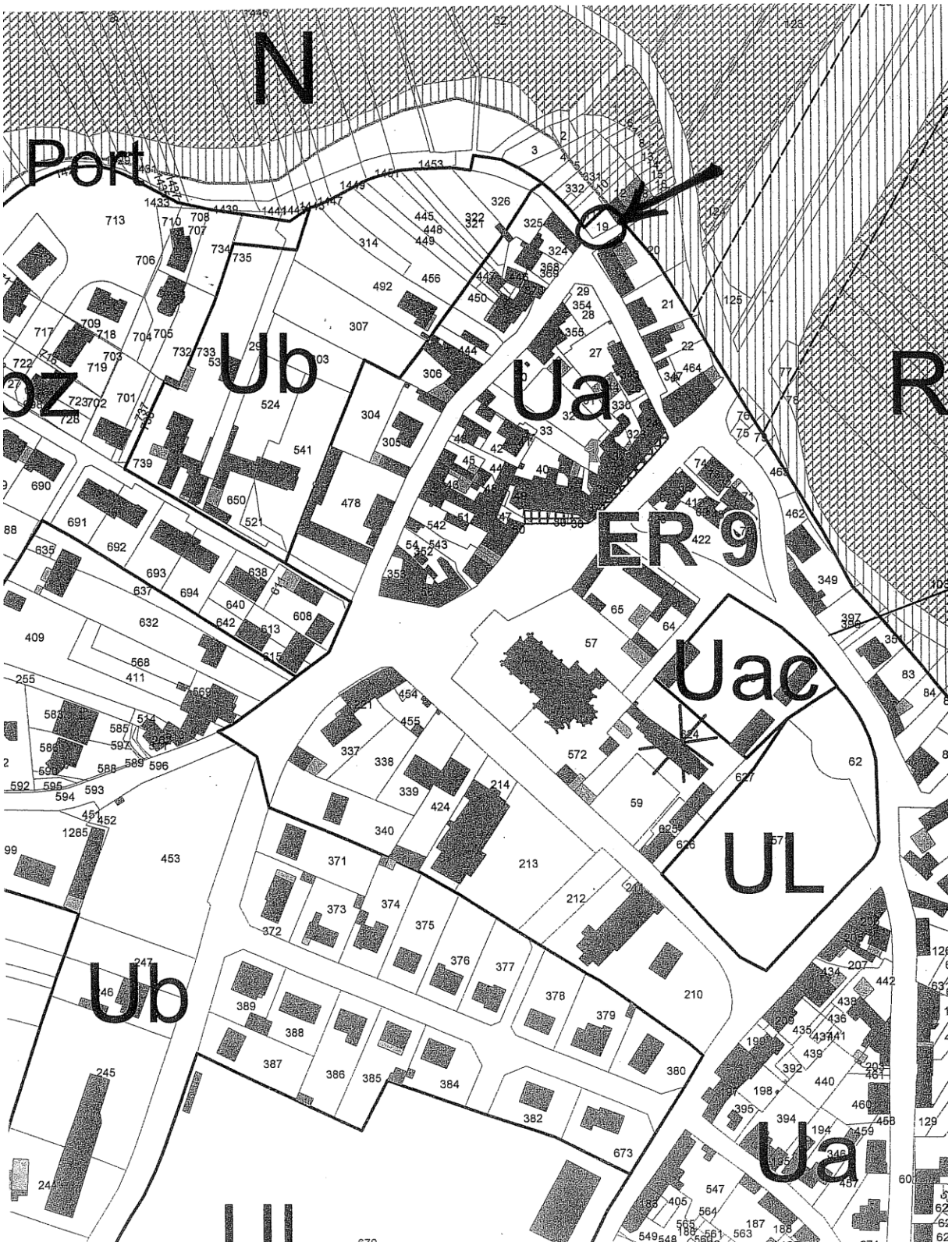
#### 2.1.2.1 Descriptif de la station

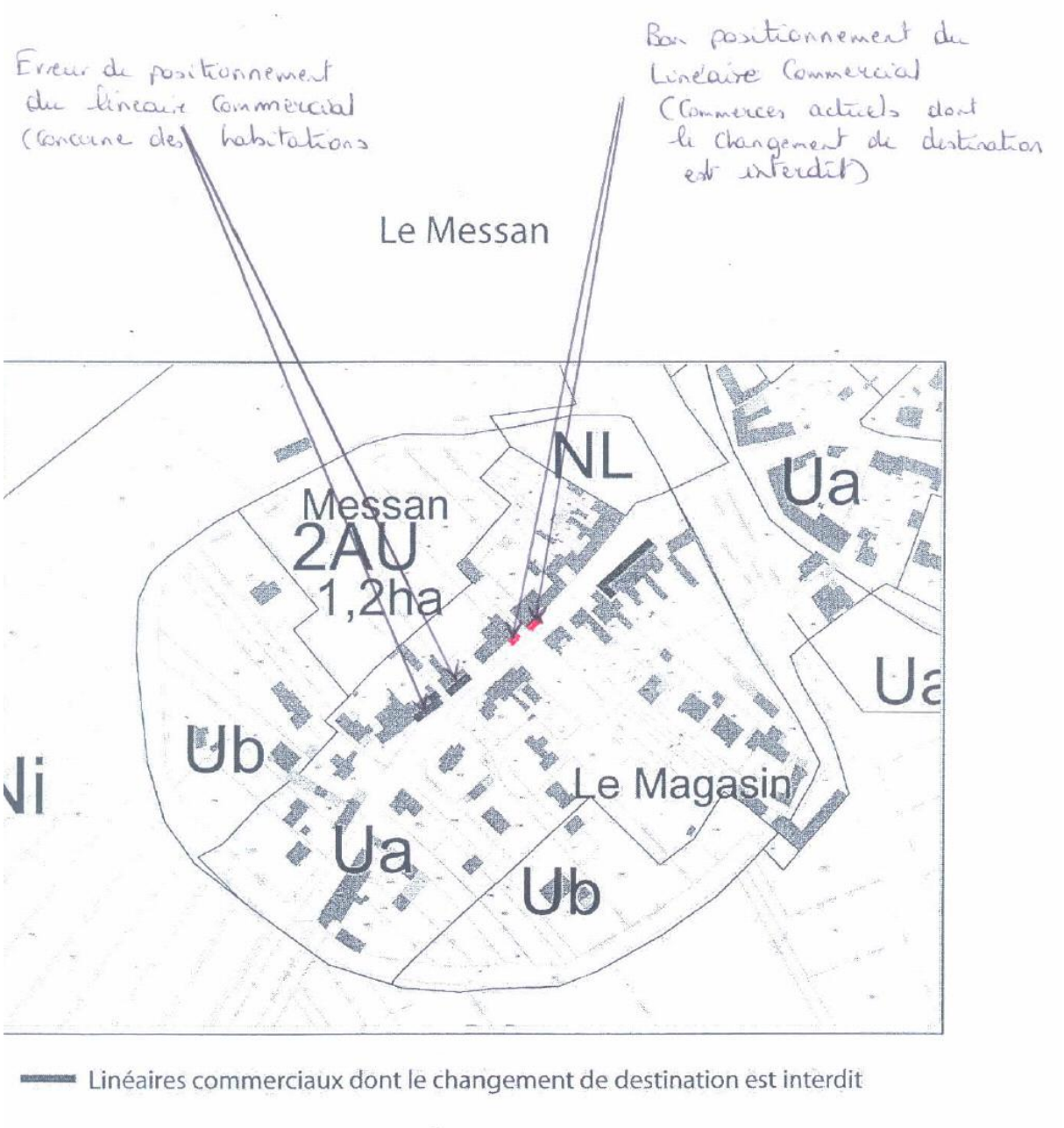
La station d'épuration de Messan est implantée à 150 m au sud de l'avenue des Roches, sur les parcelles B658, B659, B660 et B661.Il s'agit d'une filière à lit planté de roseaux, d'une capacité de 200 EH. Le milieu récepteur est le marais de l'Acheneau.

Annexe 3
An
Nse
N
trente
An
703
702
701
700
699
698
697
696
695
694
657
2341
2343
2344
2340
2299
1534
1562
1606
1634
2022
659
661
666
645
646
647
144
146
148

Annexe 4
CENTRE LOIRE-ATLANTIQUE
Plan : 44046.44145.EU.4500.A3.01
Echelle : 1/4500
EAUX USEES
Indice : 02
ROUANS
SYNOPTIQUE EAUX USEES
N° Dept : 44
Planche : 01
LES MARAIS DE LA CASTIERE
LA CASTIERE
Poste de relevage
Poste de relevage LA CASTIERE
Ø PVC 160
Ø 200
Ø 160
Ø 250
AB
78

Annexe 5




Erreur de positionnement du linéaire commercial (concerne des habitations
Bon positionnement du Linéaire Commercial (Commerces actuels dont le changement de destination est interdit)
Le Messan
Messan
2AU
1,2ha
NL
Ua
Ub
Ua
Le Magasin
Ub
Ni
Linéaires commerciaux dont le changement de destination est interdit

Accusé de réception en préfecture
044-214401457-20140627-DEL27-06-14-01-DE
Date de télétransmission : 04/07/2014
Date de réception préfecture : 04/07/2014

Mairie
de
ROUANS
44640
***
Tél : 02 40.64.24.27
Fax : 02 40.64.15.53

# EXTRAIT
# DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
# DU CONSEIL MUNICIPAL

Le vingt-sept juin deux mille quatorze, à 18 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de la Commune de ROUANS (Loire-Atlantique), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean Pierre LUCAS, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 23 juin 2014

**Nombre de Conseillers :**

**- en exercice : 23**
**- présents : 18**
**- votants : 20**

**PRÉSENTS** : MM **LUCAS Jean Pierre**, Maire, **CHABOT Christine, FAVREAU Jean-Gérard, SERVEAU Marie-Luce, MONNERIE Patrice, LOYER Karine, CHAILLOU Dominique** adjoints, **PETIT André, POIRIER Michel, FAVREAU Claudine, GOUABAU Xavier, ALLAIRE Michel, BATISTA FERNANDES Sophie, CAILLETEAU Clarisse, BOUEY Céline, LOQUAIS Bernard, LOQUAIS Gwénaëlle** et **ALLAIRE Mathieu.**

**ABSENTS EXCUSÉS** : **LAMBOURG Yves** (pouvoir à LOYER Karine), **BOISARD Marinella** (pouvoir à MONNERIE Patrice), **AUMASSON Jean-Pierre**, **GERBAULT Sandrine** et **DURAND Pascale.**

Madame Clarisse CAILLETEAU a été élue secrétaire.

**DEL27.06.14.01**

**MODALITÉS DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE ROUANS**

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 110, L 121-1, L 121-13, L 123-13-1, L 123-13-2, et L 123-13-3 ;
VU la délibération du conseil municipal du 6 septembre 2013 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Monsieur Jean-Gérard FAVREAU, adjoint à l'urbanisme, rappelle :

Que la modification simplifiée a pour objet la rectification d'erreurs de rédaction dans le règlement ou d'erreurs matérielles, qui ont été répertoriées et analysées par la commission d'urbanisme. Les projets de modifications sont proposés dans un dossier que chaque conseiller a reçu avant cette réunion.

Que, pour la mise en œuvre de cette procédure, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 doivent être mises à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Que les modalités de mise à disposition seront les suivantes :
Le public pourra consulter le dossier et formuler les observations sur un registre en Mairie de Rouans entre le 25 août et le 25 septembre 2014 inclus pendant les heures habituelles de l'ouverture de la Mairie, soit :

- le lundi de 14h à 17h ;
- du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17 h ;
- le samedi de 9h à 12h.

Que le dossier sera également consultable sur le site internet officiel de la commune.

Qu'un avis publié au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public, précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler les

observations sera publié en caractère apparent (rubrique des annonces légales) dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché en mairie ainsi qu'au parc des tilleuls dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Qu'à l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Dans ces conditions, sur proposition de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal l'autorise à engager la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme selon les modalités précitées.

**Certifié exécutoire**

**Reçu en Préfecture le :**

**Publié ou Notifié le :**

Pour copie certifiée conforme,
Le Maire,

Jean Pierre LUCAS

2

Accusé de réception en préfecture
044-214401457-20140821-ARR-2014-110-AI
Date de télétransmission : 22/08/2014
Date de réception préfecture : 22/08/2014

Département de LOIRE-ATLANTIQUE

Arrondissement de NANTES

Commune de **ROUANS**

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**
LIBERTÉ – ÉGALITÉ – FRATERNITÉ

**ARRÊTÉ DU MAIRE**
N°110/14

***Arrêté prescrivant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de ROUANS***

Le Maire,

*VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;*
*VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;*
*VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 110, L 121-1, L 121-13, L 123-13-1, L 123-13-2, et L 123-13-3 ;*
*VU la délibération du conseil municipal du 6 septembre 2013 approuvant le plan local d'urbanisme ;*
*VU la délibération du 27 juin 2014 portant sur les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de ROUANS ;*

*Considérant que l'avis dans la presse n'a pas pu être publié à temps et qu'il convient donc de prolonger le délai de mise à disposition du dossier au public ;*

**ARRETE :**

**Article 1er :** Il sera procédé à la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de ROUANS, qui a pour objet :

Modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- Redéfinir ce qui est autorisé et interdit en zone A et N ;
- Apporter des précisions en zone A sur :
  - les annexes séparées ;
  - le bâti en pierres (précisions sur les changements de destination et les toitures).

Rectification des erreurs matérielles :

- Rectifier sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme, la marge de recul à 25 mètres (portée par erreur à 35 mètres) entre le bourg et les Quatre Peux ;
- Supprimer la référence à la parcelle B 658 pour l'implantation de la station d'épuration de Messan sur la notice du zonage d'assainissement ;
- Supprimer sur le plan de zonage d'assainissement le tronçon passant devant l'Ecole Saint Martin au niveau de la rue Joseph Nau (réseau inexistant) ;

- Rectifier le tracé de la zone N au niveau de la parcelle AB 19 sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme (mise par erreur en zone Ua) ;
- Corriger l'annexe du règlement du Plan Local d'Urbanisme en ce qui concerne le linéaire commercial au niveau de Messan (erreur de positionnement) ;

**Article 2 :** Les pièces constitutives du dossier relatif au projet de modification simplifiée n°1 ainsi qu'un registre d'observations seront mis à la disposition du public à compter du 25 août jusqu'au 10 octobre 2014, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public à savoir du lundi de 14h00 à 17h00 – du mardi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le samedi matin de 9h00 à 12h00.

**Article 3 :** Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée n°1, le lieu les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie.

L'avis et le dossier de mise à disposition seront consultables sur le site internet officiel de la commune.

**Article 4** : A l'expiration du délai de mise à disposition du public prévu à l'article 2 ci-dessus, le registre sera clos et signé par Monsieur le Maire ou son représentant.

**Article 5 :** Le projet de modification simplifié n°1 du PLU, objet de la présente mise à disposition, sera ensuite soumis à l'approbation du conseil municipal de ROUANS.

**Article 6 :** Copie du présent arrêté sera adressée à :
- Monsieur le Préfet du département de Loire-Atlantique
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer

Fait à ROUANS, le 22 Août 2014
P/Le Maire, l'Adjoint,

Jean-Gérard FAVREAU

**TITRE 3 : NOUVELLE RÉDACTION DU RÉGLEMENT**

# Titre 1 : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.15 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : **ROUANS**.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

4) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

**Art. R 111.2.** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Art. R 111.4.** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R 111.15** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R 111.21** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

5) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

6) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
   - des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
   - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U**.**
- **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU**.**
- **La zone Agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
- **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

Le territoire est également couvert par :

- **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- **Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7** qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement.
- **Le patrimoine architectural d'intérêt local** identifié par une étoile sur le plan de zonage.
- **Les chemins de randonnée** dont les itinéraires sont annexés au présent document.

## Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L 422-1 et L 421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

- Toutes les démolitions seront soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants, et R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

***Sursis à statuer :***

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

*« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »*

## Article 5 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, *"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".*
*En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".*

## Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures au regard de l'article L123-1-9.
Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente

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

## Article 7 – Définitions

- ***Équipements publics et d'intérêt collectif***
  Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

***Dans les marges de recul***

Dans les marges de recul, les saillies des bâtiments sont autorisées.

- ***Hauteur maximale***

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude (en tout point de la construction) entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture ou l'acrotère.

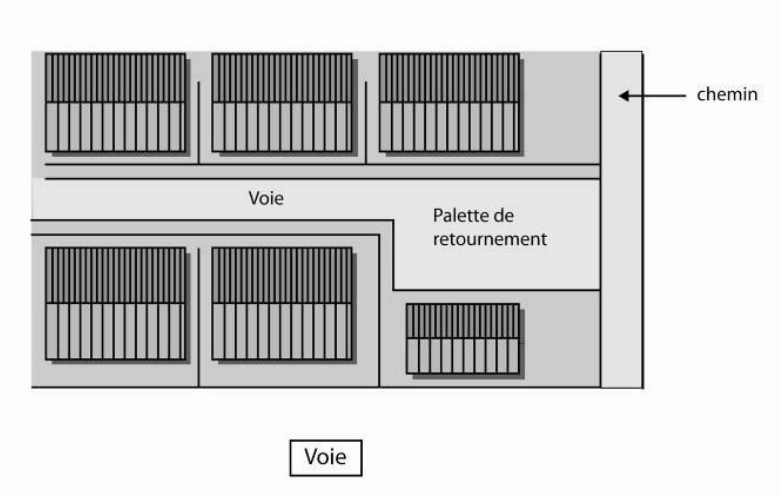
En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

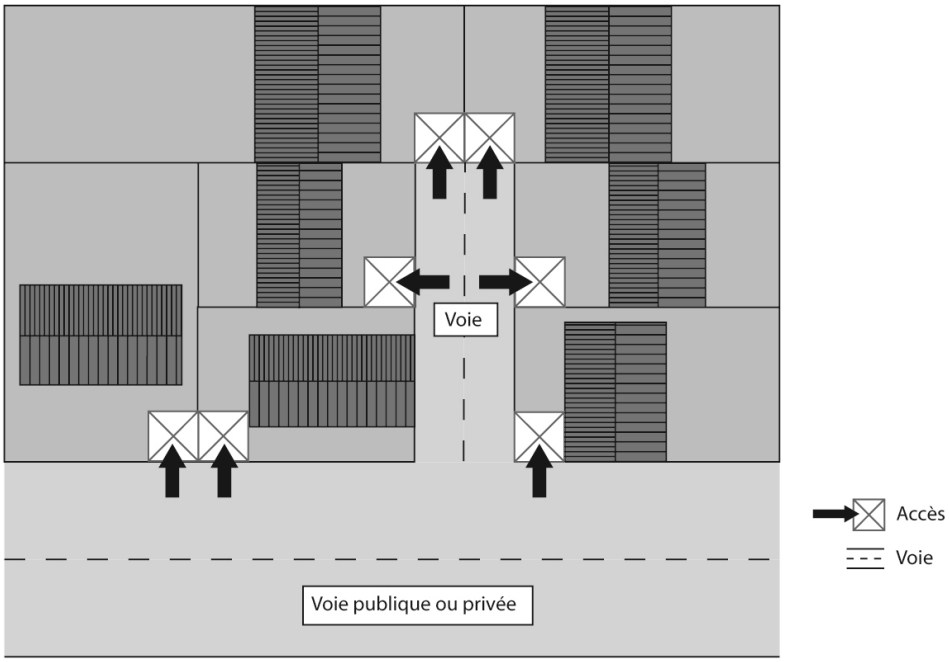
Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, etc., ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

- ***Voies et emprises publiques ou privées***

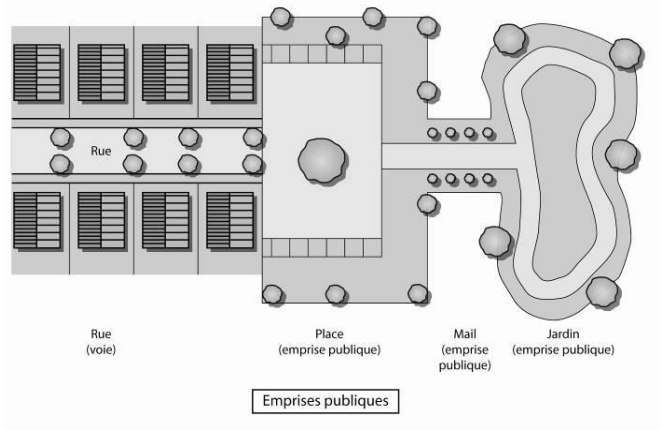
  - **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux).
    S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

**Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.**




- **<u>Emprises publiques</u>** : ce sont les espaces publics qui ne sont pas dédiés à la voirie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...




appr

- ***Emprise au sol***

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de **surface de plancher** (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol est calculée sur la totalité de l'îlot de propriété :

- Elle correspond à l'emprise au sol totale autorisable pour des constructions nouvelles dans les zones et secteurs où elles sont autorisées
- Elle correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans les secteurs autorisant uniquement des extensions de l'existant.

Une piscine non-couverte n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

- ***Surface de Plancher***

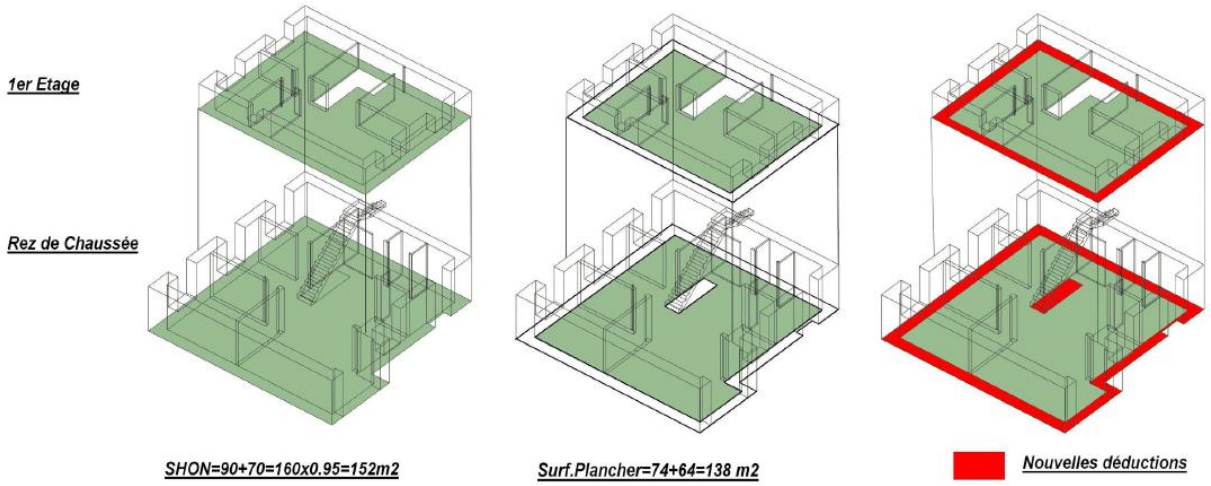
*Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.*
Code de l'urbanisme. Article L 112-1

***Qu'est-ce que la surface de plancher ?***

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

***Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?***

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs
n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.




- ***Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?***

A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

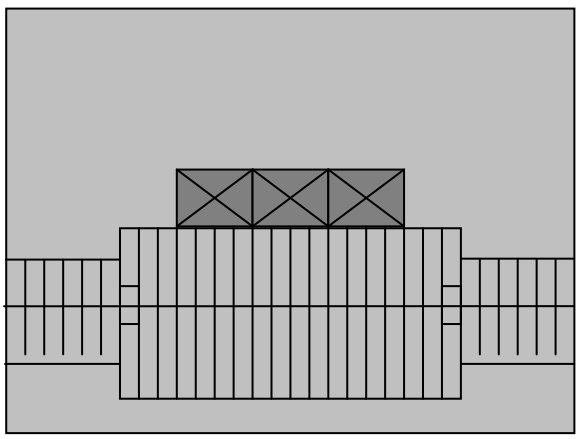
- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

- ***Annexes***

***La surface des annexes séparées ne pourra être supérieure à la surface de l'emprise au sol du bâti où est située l'habitation.***

- **<u>Annexe accolée</u>** : Construction accolée à la construction principale.

Le cellier : **annexe**

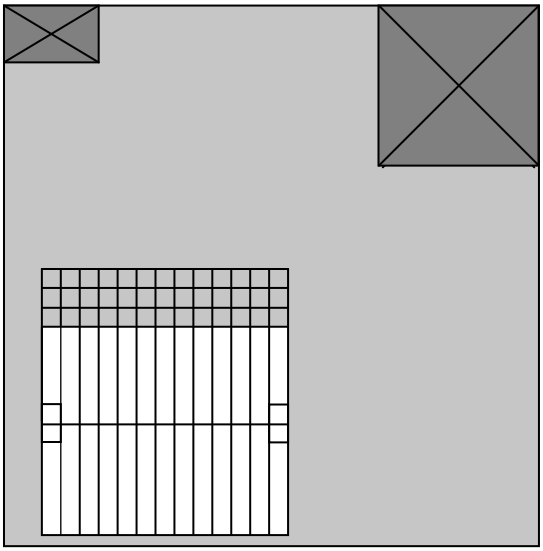


La véranda : **annexe**

Le garage accolé : **annexe** avec ou sans passage couvert

- **<u>Annexe séparée</u>** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Abri de jardin :
**annexe séparée**



Le garage en fond de jardin :
**annexe séparée**

## Article 8 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

## Article 9 - Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés à l'article 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

**a)** les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991),

**b)** les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (dont les garages collectifs de caravanes),

**c)** les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## Article 10 – Ouvrages techniques spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de surface de plancher pour la réalisation :

- d’ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, cabines téléphoniques, postes de refoulements…) d’intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront autant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone.

## Article 11 – Principe de réciprocité

L’article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*
*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.* »

## Article 12 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie*. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

  Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

  Direction Régionale des Affaires Culturelles
  Service Régionale de l’Archéologie
  6 rue du Chapitre – CS 24405
  35044 RENNES CEDEX

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d’aménagement, de construction d’ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d’affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu’après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l’étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

## Article 13 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.

## Article 14 : Patrimoine bâti

Les bâtiments répertoriés par une étoile (∗) sur le plan de zonage sont soumis à permis de démolir

## Article 15 : Application R 123-10-1 – Lotissements

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R123-10-1, les règles applicables à un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles applicables sont les règles générales des zones, secteurs et sous-secteurs définies dans le présent règlement.

## Article 16 : Les Zones humides

Les zones humides sont exprimées par une trame spécifique sur les plans de zonage.
Toutes installations, aménagements et constructions y sont interdites (notamment les affouillements, les exhaussements, le drainage), à moins que le projet ne présente des mesures compensatoires permettant une intégration dans le site compatible avec une préservation suffisante de la zone humide et sous réserve d'une justification technique démontrant qu'il ne peut être réalisé ailleurs.

## Article 17 : Zone de dangers significatifs (IRE)

GRT Gaz doit être consulté, dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de dangers significatifs (IRE) dans un cercle de rayon égal à :

- 70m pour les canalisations DN 200
- 205m pour les canalisations DN 450,

Centré sur les canalisations de transport de gaz naturel, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

GRT Gaz Région Centre-Atlantique
Centre de Traitement des DR/DICT
Roche Maurice BP 12417
44024 NANTES cedex 1

## Article 18 : Zone inondable

Sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et dans les secteurs de zone inondable, les extensions et les changements de destination seront autorisés à la condition d'avoir ou de construire un étage.

Par ailleurs, sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et en zone inondable, le traitement des clôtures devra être spécifique. Les clôtures ne devront pas retenir l'eau et devront ainsi être "ajourées".

# Titre 2 : Dispositions applicables à la zone agricole

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Elle comprend :

- un secteur **Ab** où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite en périphérie de l'agglomération de Rouans
- un secteur **Ah** correspondant aux hameaux où seuls sont autorisées les extensions de l'existant, les annexes et les changements de destination
- un secteur **An** correspondant à un secteur de transition avec les marais
- un secteur **Ap** correspondant à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal,
- un secteur **Ar** correspondant aux hameaux patrimoniaux identifiés faisant l'objet d'une réglementation spécifique sur le bâti pierre.

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone agricole A Secteur A – Ab – Ah – An – Ap - Ar

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions, les installations ou équipements non mentionnés à l'article A2 et notamment :
   - Les mobil-homes et bungalow.
   - Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain ou des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
   - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
   - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

2) En secteurs Ab, An, Ar et Ah, toutes constructions à usage agricole.

3) En secteur Ap, toutes constructions, toutes installations ou toutes extensions du bâti existant.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans tous les secteurs :**

1) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

**De plus dans le secteur A uniquement :**

**a)** Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de **50 m** de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

b) Les activités de diversification (vente, activité éducative, …) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments existants.

Un agrandissement sera autorisé dans la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

c) Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront être autorisées dans le cadre de mise aux normes.

d) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

e) Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

f) Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

g) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).

h) Les annexes aux logements de fonction.

**De plus dans les secteurs Ah et Ar :**

a) La rehausse est autorisée

b) L'extension de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension de 30%.

c) L'extension des bâtiments existants en pierre à usage d'habitation sera réalisée en pierres apparentes – pierres jointes – à pierres vues, en bois ou aspect bois et en cohérence avec le bâti existant et dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… devront être conservés.

d) Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 11 des dispositions générales ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…devront être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres devront être en pierres apparentes, pierres jointes ou pierres vue. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) pourront être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, pierres vues ou en bois ou aspect bois.
- que l'assainissement soit réalisable ;

- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

e) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes soit :

- de 100 m² en secteur Ah
- de 40 m² en secteur Ar

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.
De plus, en secteur Ar, les annexes devront avoir le même aspect que le bâti existant ou être réalisée en bois ou aspect bois.

f) En secteur Ar, les extensions, les vérandas et pièces annexes seront autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre.
L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsque le bâtiment patrimonial est couvert en ardoises.

**De plus dans le secteur Ah :**

L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

- Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
- Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

## Article A 3 - Voiries et accès

La création d'accès individuel directs sur les routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Elle peut être également refusée ou limitée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

### *2 - Assainissement eaux usées*

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 pour l'habitat, 50 mètres pour les activités et 30 mètres par rapport aux bords extérieurs des chaussées des bretelles d'échangeurs, 35 m par rapport à l'axe de l'actuelle RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles.
- 35 mètres par rapport à l'axe de l'emplacement réservé du projet de l'aménagement de la « route des carrières » de la RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.
2) Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à un mètre minimum.
3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées à un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

4) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

5) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet (à l'exception des secteurs Ah et Ar).
Dans les secteurs Ah et Ar, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

## Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
    - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
    - en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure
    - pour les bâtiments d'activité à usage agricole
    - aux éoliennes

❖ Les annexes séparées implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et de 4.5 mètres au faitage.

❖ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 - Toitures*

Sont interdites les plaques en tôles galvanisées et en fibrociment gris apparentes.

***Pour le bâti pierre :***

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile.

En cas de réfection totale de toiture, des tuiles ½ rondes devront être utilisées.

L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en ardoise.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable seront possibles.

### *3 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

***Pour les autres clôtures :***

***Hauteur :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

***Composition :***

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.
Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.
Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes
Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.
De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique.

### *4 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L’utilisation d’abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.
Les toitures en tôles galvanisées et fibrociment gris apparentes sont interdites.

Les annexes séparées pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum, sous condition d’une hauteur maximale de 3,50 mètres à l’égout ou à l’acrotère et d’une hauteur maximale du bâti de 4,50 mètres au faîtage.

## Article A 12 - Réalisation d’aires de stationnement

Deux places de stationnement par logement individuel sont demandées par logement.

## Article A 13 - Réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet.

## Article A 14 - Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

# Titre 3 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La **zone N** est une zone naturelle 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.

Cette zone est divisée sous- secteurs :

- La **zone N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nd** est un secteur à vocation de déchetterie
- Le **secteur N𝓵** correspond à un secteur de loisirs
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat dispersé où seuls sont autorisées les extensions de l'existant et les changements de destination.
- Le **secteur Np** correspond à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal.
- Le **secteur NSe** correspond aux secteurs accueillant les stations d'épurations, les ouvrages de stockage d'eau potable.
- Le **secteur Nx** correspond à l'ancienne décharge.

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone naturelle N Secteur N - Nd - Nl – Nh – Np – NSe - Nx

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans tous les secteurs**

1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la définition de la zone N et ne figurent pas dans l'article N2.
3) Les constructions à usage agricole,
4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
8) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
9) Les garages collectifs de caravanes.

**De plus, dans les secteurs NSe, Nd, Nh, Nℓ, Np, Nse et Nx:**

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, …).
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement.
4. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

5. Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
6. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**En secteur Nd :**

Les constructions et installations nécessaires aux besoins de la déchetterie, sous conditions de bonne intégration dans l'environnement.

**En secteur Nh :**

1) L'extension des bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'une extension de 30% à la date de l'arrêt du PLU et sous réserve que les travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
2) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 100 m². Cette limitation ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments existants à l'arrêt du PLU ;
3) L'extension de bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'harmonise avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :
    - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
    - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

**En secteur Nℓ :**

1) Les constructions d'équipements publics et d'activités de loisirs du secteur sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement. (aire naturelle de camping – salle de sports – terrains de sports ...)
2) Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

**En secteur Np :**

Toutes constructions ou installations devront faire l'objet d'un avis préalable au titre de la préservation du patrimoine archéologique.

**En secteur NSe:**

Les constructions et installations d'infrastructures publiques liés et nécessaires à la station d'épuration (bassins, station d'épuration et de pompage, déchetterie…).

**En secteur Nx**

Aucune construction, ni installation, ni affouillement n'est autorisé sur le site de l'ancienne décharge de la Rochelle.

En secteur de site classé Estuaire de La Loire :
Les constructions ou installations ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale, au titre de l'article L341-10 du code de l'environnement.

## Article N 3 - Voiries et accès

### *1 - Accès*

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurité pourront être interdits.
Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Elle peut être également refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et 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.
Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits

### *2 - Assainissement eaux usées*

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport à l'emplacement réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, …) ;
- 35m par rapport à l'axe de la RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles ;
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD ;
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, le changement d'affectation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :
   - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
   - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.
2) Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum, sous condition d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et d'une hauteur maximale du bâti de 4,50 mètres au faîtage.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
4) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article N10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne comprenant pas de logement ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.
3. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
4. Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 – les Toitures*

Les plaques en tôle galvanisées et en fibrociment gris apparentes sont interdites.

***Pour le bâti pierre :***

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées à l'identique de la toiture d'origine, dans le cadre de projet de réhabilitation.

### *2 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.
Pour les autres clôtures il s'agit de respecter les conditions suivantes :

***Hauteur :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative

***Composition :***

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.
Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, …) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique.

### *3 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques est interdite.
L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite
Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum, sous condition d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et d'une hauteur maximale du bâti de 4,50 mètres au faîtage.

## Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.
**En secteur Nh :** deux places de stationnement par logement

## Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2) Les haies repérées doivent être préservées et entretenues.
3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

## Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

A l’issue de la décision prise par le Conseil Municipal le 31 octobre 2014 sur la présentation du bilan de la mise à disposition au public et sur la modification simplifiée proposée, le règlement va être actualisé dans ce sens.

Le nouveau règlement du PLU sera exécutoire dès que toutes les mesures de publicité seront exécutées (article R 123-25 DU Code de l’urbanisme).

MAIRIE
DE
ROUANS
Loire-Atlantique
44640
---
Téléphone : 02 40.64.24.27
Télécopie : 02 40.64.15.53
Mail : rouans.mairie@wanadoo.fr
----------

# COMMUNE DE ROUANS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°1

**29 janvier 2016**

# Rapport de présentation de la modification n°1

# Commune de ROUANS

**<u>Objet de la Modification</u> :**

- **Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Messan**
- **Modification de la rédaction de certains articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme, du plan de zonage et de la pièce n°5 des annexes portant sur le périmètre sanitaire des bâtiments d'élevage.**

# SOMMAIRE


## Titre 1 : PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION

**1) Contexte 1**

*1) Attractivité de la commune 1*

*2) Contexte actuel pour l'urbanisation 2*

*3) Présentation du projet 3*

*a) Localisation géographique du projet 4*

*b) Zonage en vigueur 4*

*c) Intérêt d'ouverture de la zone à l'urbanisation 5*

*d) Historique et concertation avec l'aménageur 7*

**2) Modification du Plan Local d'Urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation**

*1) Modification du plan de zonage 8*

*2).Orientations d'aménagements et de programmation 9*

## Titre 2 : RECTIFICATIONS A APPORTER AU PLU

**1) Rectifications du règlement et du plan de zonage 11**

*1) En zone Ua et Ub :*

*a)Article 3 11*

*b) Article 6 – Création d'un sous secteur Uba 11*

*2)..En zone U – 1AU – A – N pour les annexes séparées*

*Article 7 - Article 10 - Article 11 12*

**2) Rectifications du périmètre des bâtiments d'élevage 12**

## Titre 3 : NOUVELLE RÉDACTION

**1) Dispositions applicables à la zone U 13**

**2) Dispositions applicables à la 1 AU 22**

**3) Dispositions applicables à la zone A 29**

**4) Dispositions applicables à la zone N 39**

## ANNEXES

- **Délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2015**
- **Arrêté du Maire n°131/15 du 20 octobre 2015**
- **Délibération du Conseil Municipal du 29 janvier 2016**

## TITRE 1 – PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION

### Préambule

Implantée dans la 2ème couronne de l'agglomération nantaise, située idéalement entre NANTES et PORNIC, la commune de ROUANS accueille aujourd'hui 2774 habitants (chiffre arrêté par l'INSEE au 1er janvier 2015).

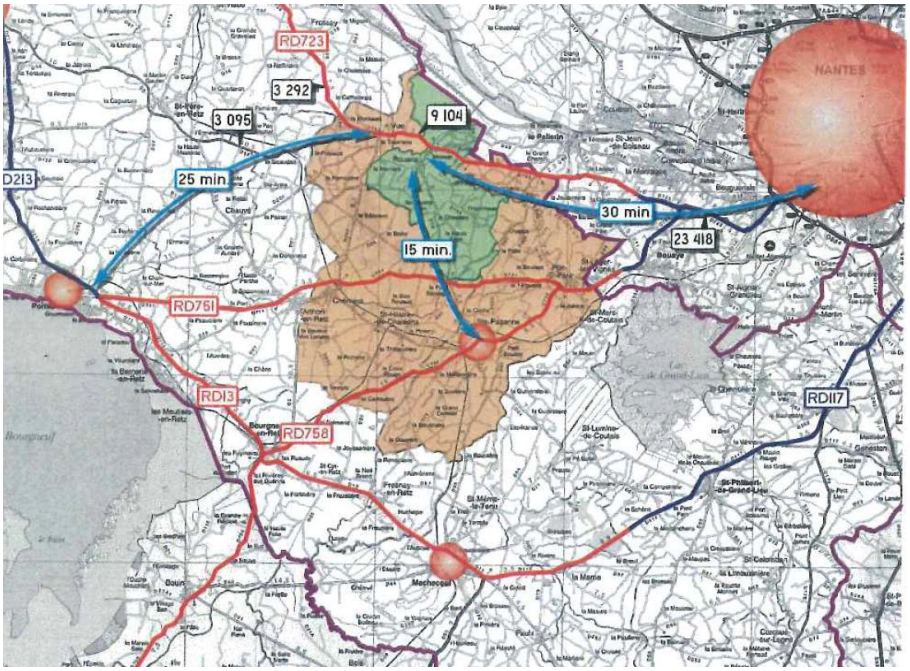
En vue de programmer son développement et de satisfaire aux demandes en matière de logements sur la commune (accession à la propriété, logements locatifs et sociaux) dans le respect des objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, le programme Local d'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz, le Programme d'Aménagement et de développement Durable (PADD), la municipalité souhaite développer son tissu urbain. Elle envisage d'ouvrir un nouveau secteur d'habitat à Messan le long de la voie communale n°52.

## I – CONTEXTE

### 1- Attractivité de la Commune

Située à mi-chemin entre NANTES et PORNIC et reliée à l'agglomération nantaise par la RD 723, à PORNIC par la RD 79, à SAINT-NAZAIRE par la RD 723, la Commune de ROUANS est très attrayante.

Elle fait partie de la 2ème couronne périurbaine du pôle Nantais. Elle est membre de la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz qui compte 7 communes et est régie par le SCOT du Pays de Retz.




D'une superficie de 3773 hectares, elle compte 2774 habitants au 1er janvier 2015.

La Commune dispose des équipements suivants :

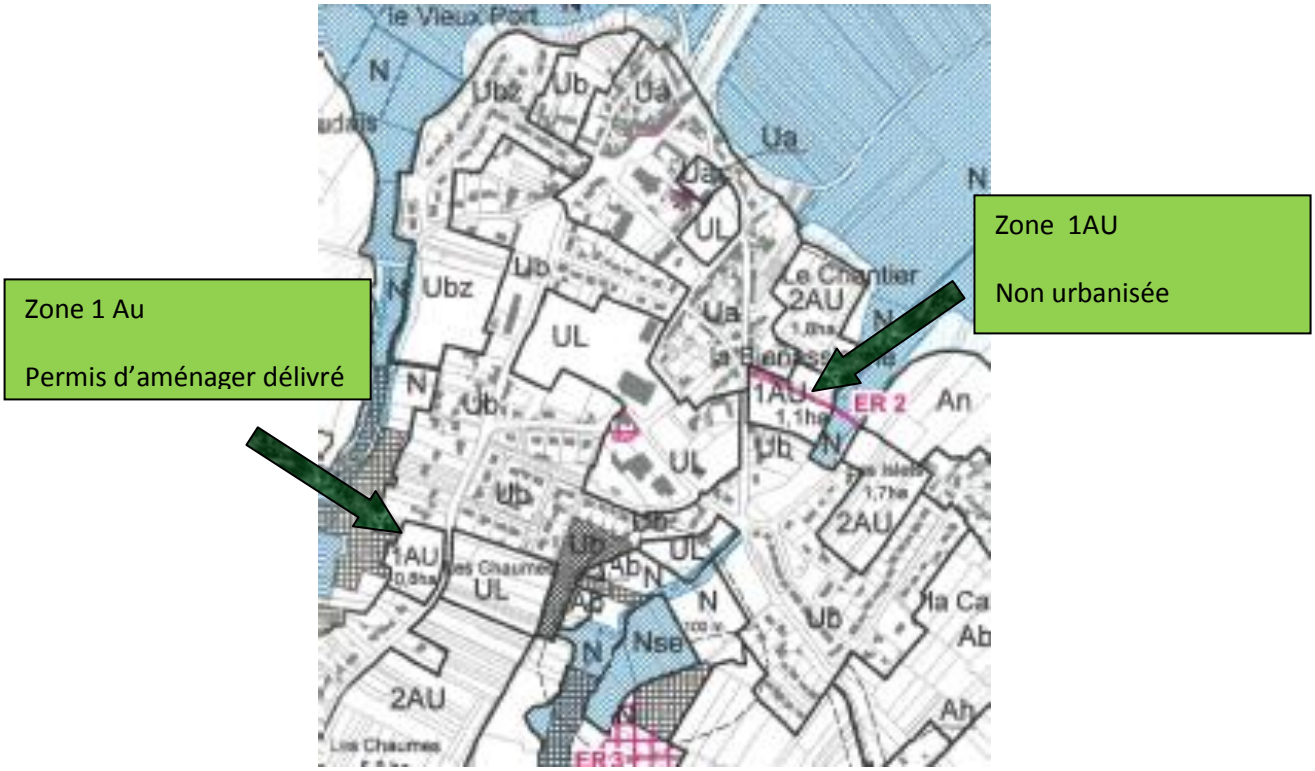
- deux écoles (une publique – une privée)
- un espace culturel « Cœur en Scène »
- une bibliothèque
- un centre de loisirs
- un pôle sportif (avec terrain de football synthétique – salle multisports – terrain de tennis city parc)
- un EHPAD
- une pharmacie
- deux maisons médicales (médecin – infirmières - ostéopathe – pédicure-podologue – orthophoniste – cabinet dentaire – kinésithérapeutes)
- etc….

Composée de marais et de vallées, serpentée par des rivières, la diversité de son paysage présente un intérêt particulier.

En résumé, de part sa situation géographique, ses équipements, sa diversité paysagère, la commune de ROUANS est une commune attractive.

## 2- <u>Contexte actuel pour l'urbanisation</u>

Le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été approuvé le 6 septembre 2013 a classé uniquement en « 1AU » deux zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble.




L'une, située route de Sainte Pazanne, d'une superficie de 1,1 hectare.

L'autre, située route de Chéméré, d'une surface de 0,8 hectares a fait l'objet d'une opération d'aménagement réalisée par la société Lotipromo. Le permis d'aménager (de 14 lots constructibles) a été délivré le 14 avril 2014 et sur la majeure partie des lots un permis de construire a déjà été délivré.

Pour respecter les objectifs fixés dans le Plan Local d'Urbanisme en cohérence avec le SCOT et le PLH, à savoir, un rythme de construction de 30 logements par an, dont 10 % de logements sociaux et ceux fixés dans le PADD du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- accueillir une population nouvelle sur la commune,
- répondre au besoin en terme de logements
- maintenir un rythme de construction respectueux des équilibres démographiques,
- diversifier l'habitat pour répondre à des besoins variés et en évolution
- agir en faveur de la mixité sociale

Il semble nécessaire d'ouvrir une prochaine zone à l'urbanisation d'autant plus que depuis ces cinq dernières années, les objectifs d'urbanisation prévus dans le Plan Local d'Urbanisme compatibles avec le PLH de la Communauté de Communes « Cœur Pays de Retz » et les orientations du SCOT du Pays de Retz sont loin d'être atteints.

Pour 2015, au 15 septembre, 17 permis ont déposés dans le cadre de la création de nouveaux logements. Ce chiffre est obtenu en partie, grâce au lotissement des Chaumes, Route de Chéméré.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit plusieurs zones d'urbanisation future, identifiées en « 2 AU » sur le plan de zonage.

La zone de Messan, classée en « 2AU » paraît être la mieux positionnée pour y créer un lotissement à vocation d'habitat en raison d'une part, de l'avancement du dossier et d'autre part, de sa situation.

Mais le règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit que les zones « 2 AU » ne peuvent s'ouvrir à l'urbanisation que par la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

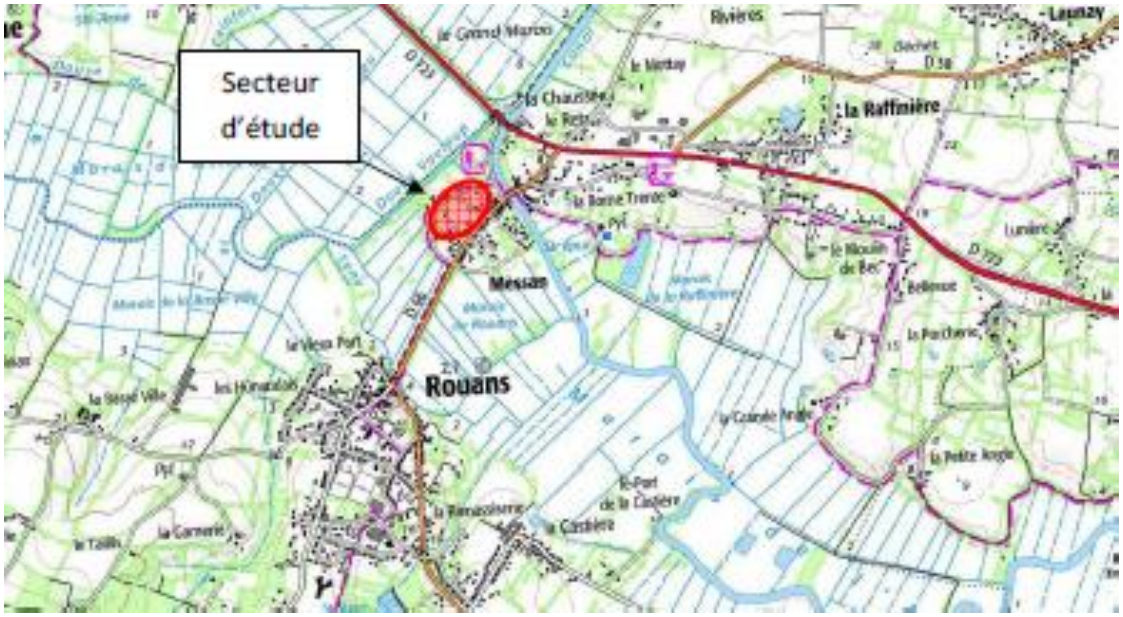
L'Article L 123-13-1 alinéa 3 prévoit que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »*.

Le Conseil Municipal lors de sa délibération du 25 septembre 2015 a lancé la procédure.

## 3- <u>présentation du projet</u>

a) Localisation géographique du projet

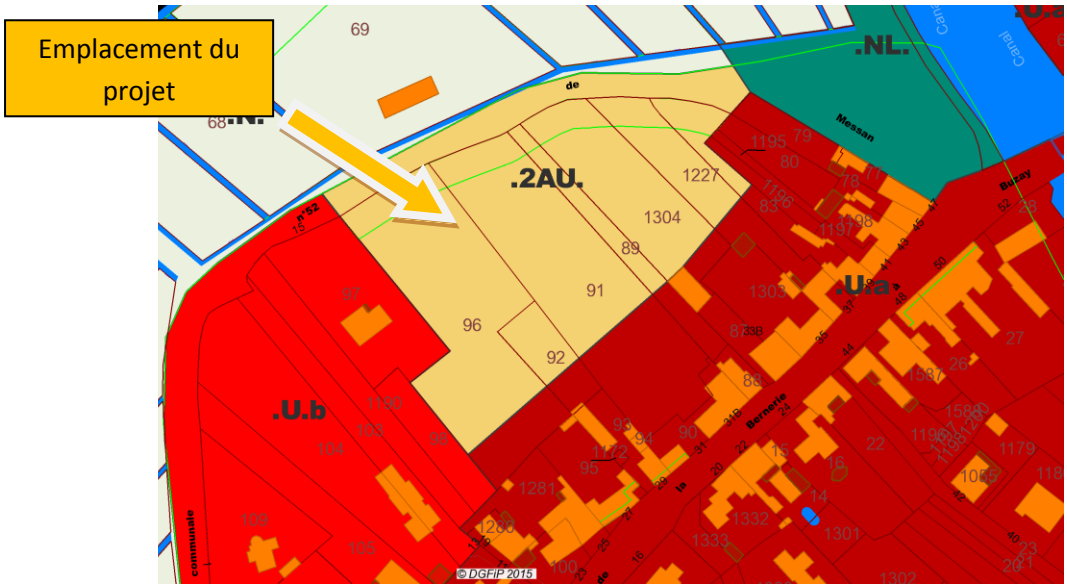
Le projet de lotissement s'insère au nord du Bourg de ROUANS après la zone de marais et plus exactement dans la partie nord ouest agglomérée de Messan, le long de la voie communale n°52.




L'assiette du projet porte sur les parcelles cadastrées D 96 p – 92 p – 91 p – 89 p – 1304 p – 1227 p – 83p.

b) Zonage en vigueur :

Selon le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, les parcelles précitées, objet de l'aménagement, se trouvent actuellement situées en zone « 2 AU », secteur insuffisamment équipé, voué à l'habitat et qui nécessite une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme pour être urbanisé.




c) Intérêt d'ouverture de la zone à l'urbanisation

Cette future zone vient densifier le village de Messan comme inscrit dans le PADD. Elle est située à proximité d'un site Natura 2000, mais ne l'impacte en aucun cas, car elle est positionnée à l'arrière d'une partie déjà agglomérée sans aller au-delà de la voie communale, qui ceinture le projet.

La zone « 2AU » de Messan ne représente qu'1 hectare sur les 11,8 hectares inscrits en zone « 2AU » du Plan Local d'Urbanisme.

La station d'épuration de Messan, prévue pour 200 équivalents habitants est loin d'être à sa charge maximale. D'après le dernier rapport annuel 2015 de la SAUR, la station de Messan a atteint 96% de sa capacité hydraulique et 45% de sa capacité organique. Elle peut encore recevoir en pollution environ 100 équivalents habitants. Le futur lotissement pourra donc s'y raccorder sans problème.

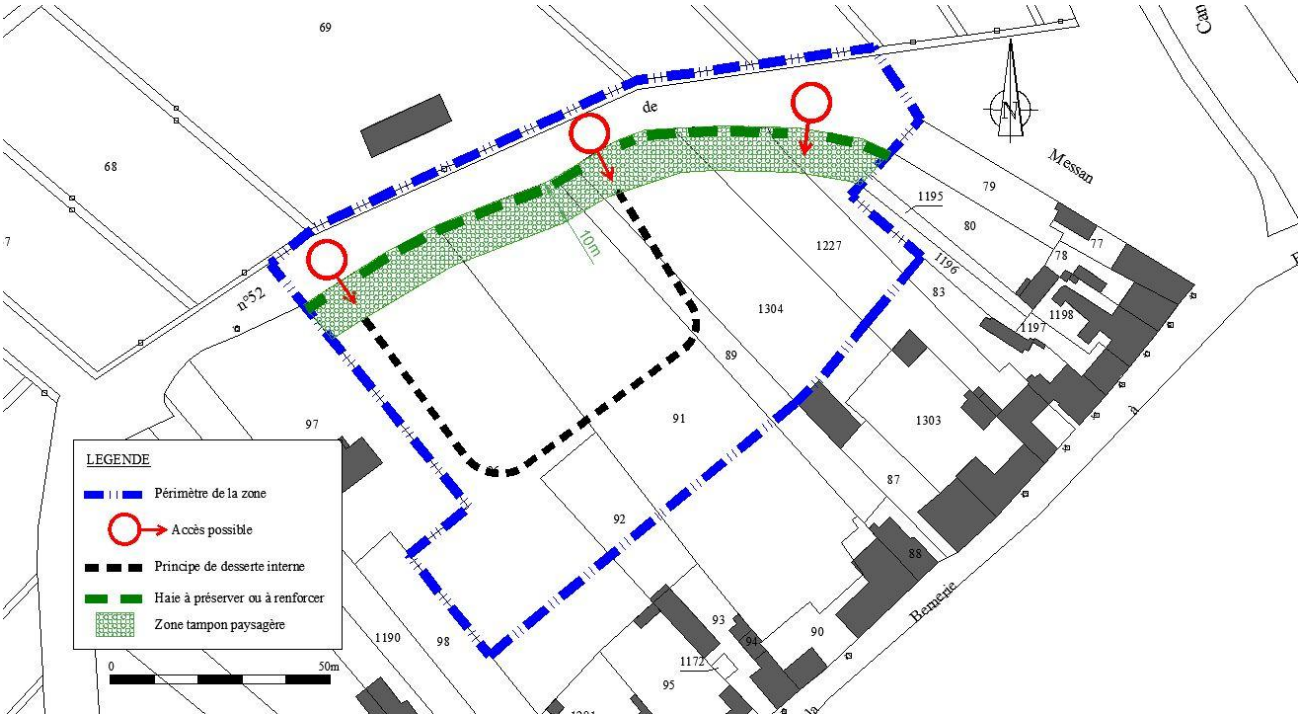
La gestion de l'eau pluviale devra être prise en compte. Il faudra un bassin de rétention répondant aux normes à savoir 3 litres seconde à l'hectare pour débit fuite en dimensionnement décennal avec un suivi qualité (AT + 2). Les techniques alternatives devront être privilégiées (système de noue, engazonnement des parkings…).

Au niveau de l'environnement, l'urbanisation de cette future zone présente un intérêt qui cadre entièrement avec les objectifs du PADD et du SCOT.

En effet, elle est située à environ 800 mètres du bourg de ROUANS et une circulation douce ayant une déclivité quasi nulle jusqu'au bourg est aménagée le long des marais pour les vélos et les piétons.

*Accès au Bourg*

MESSAN




Le document graphique du Plan Local d'Urbanisme mentionne des éléments remarquables à considérer dans la cadre de la réflexion de l'aménagement.

Hormis les percements pour créer les accès, la haie existante le long de la voie communale n°52, devra être préservée. Elle constituera une délimitation avec le site Natura 2000. De plus, grâce à la zone tampon figurant au plan de zonage l'impact visuel sera limité.

*Desserte par les réseaux :*

Les réseaux sont à proximité immédiate pour alimenter le futur lotissement en :

- Assainissement collectif
- Eau potable
- Electricité
- Téléphone
- Eaux pluviales

d) Historique et concertation avec l'aménageur:

Le 24 août 2014, un aménageur a pris contact avec la Commune pour analyser les possibilités de faisabilité d'une opération d'aménagement dans le secteur « 2 AU » situé à l'arrière du secteur historique de Messan.

Comme plusieurs propriétaires étaient venus se renseigner sur les possibilités d'urbanisation liées à cette zone, il a semblé opportun à la Commune d'organiser avec l'ensemble des propriétaires concernés une réunion d'information.

Le lotisseur a ensuite pris contact avec les propriétaires et a déclaré avoir obtenu sur la surface de 1 hectare que représente cette zone, des promesses de vente pour 8524 m² soit 85,24 % de la surface.

Une nouvelle réunion avec l'aménageur a été programmée le 20 juillet 2015 et la commune a fait part de ses souhaits d'aménagements pour que soit prise en compte notamment :

- la densité (nombre de logements) et la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs du SCOT et du PLH ;
- le positionnement des entrées du futur lotissement, les sens de circulation, les places de stationnements … ;

- le maintien de la haie bocagère le long de la voie communale n°52 hormis les percements prévus pour l'accès au futur lotissement et de la zone tampon ;
- la réalisation d'une circulation douce et d'un espace de convivialité central pour favoriser la cohésion sociale ;
- l'offre de terrains avec des surfaces plus ou moins importantes pour la favoriser la mixité sociale sans toutefois être trop consommateurs d'espace.

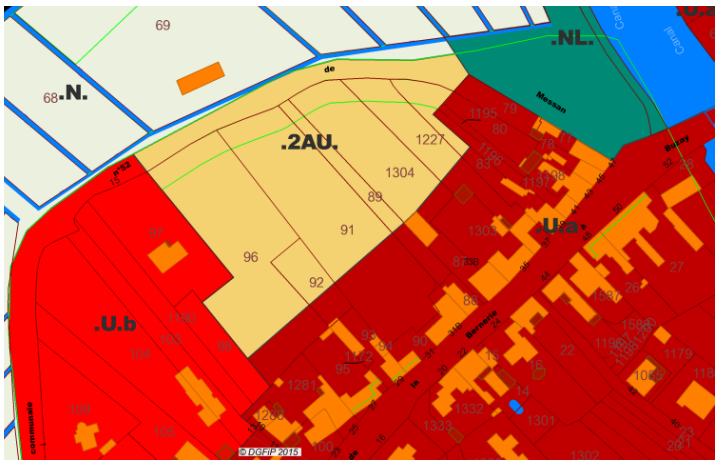
Il semble judicieux d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation pour un apport de populations nouvelles mais de façon modérée comme le prévoit le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz et le SCOTT du Pays de Retz pour se rapprocher des objectifs en 2016-2017.

## II – MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION

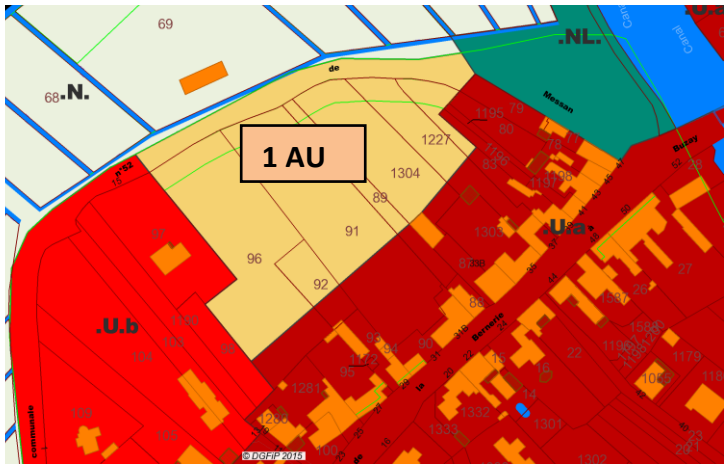
L'ouverture à l'urbanisation conduit à :

### 1) Modification du plan de zonage

Il convient de modifier le zonage du Plan Local d'Urbanisme en créant, dans la même emprise, une zone « 1AU » à la place de la zone « 2AU » actuelle, située à l'arrière de Messan ;




*Zonage actuel*



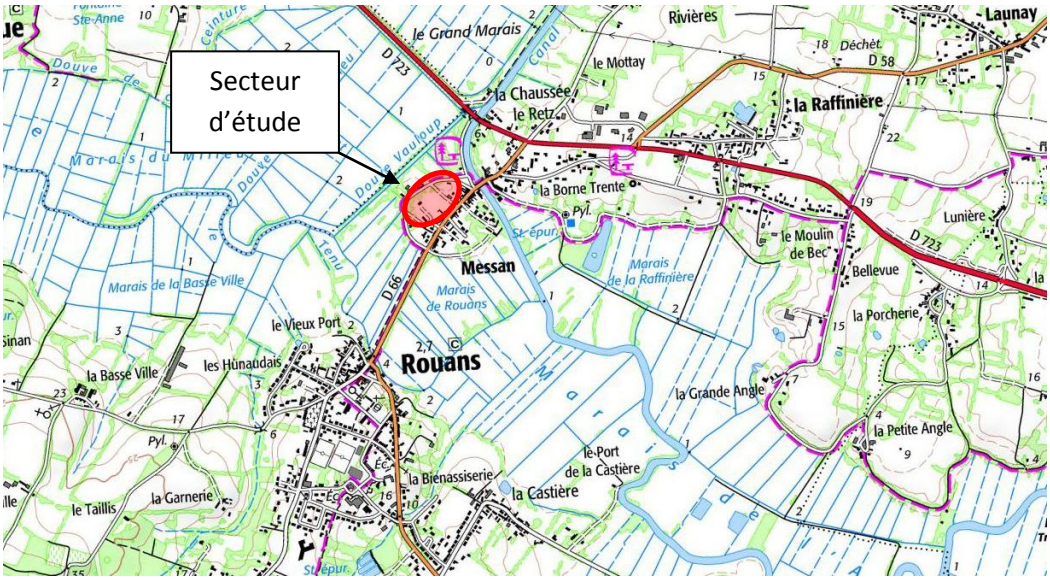

*Zonage proposé*

### 2) Associer des orientations d'aménagement et de programmation

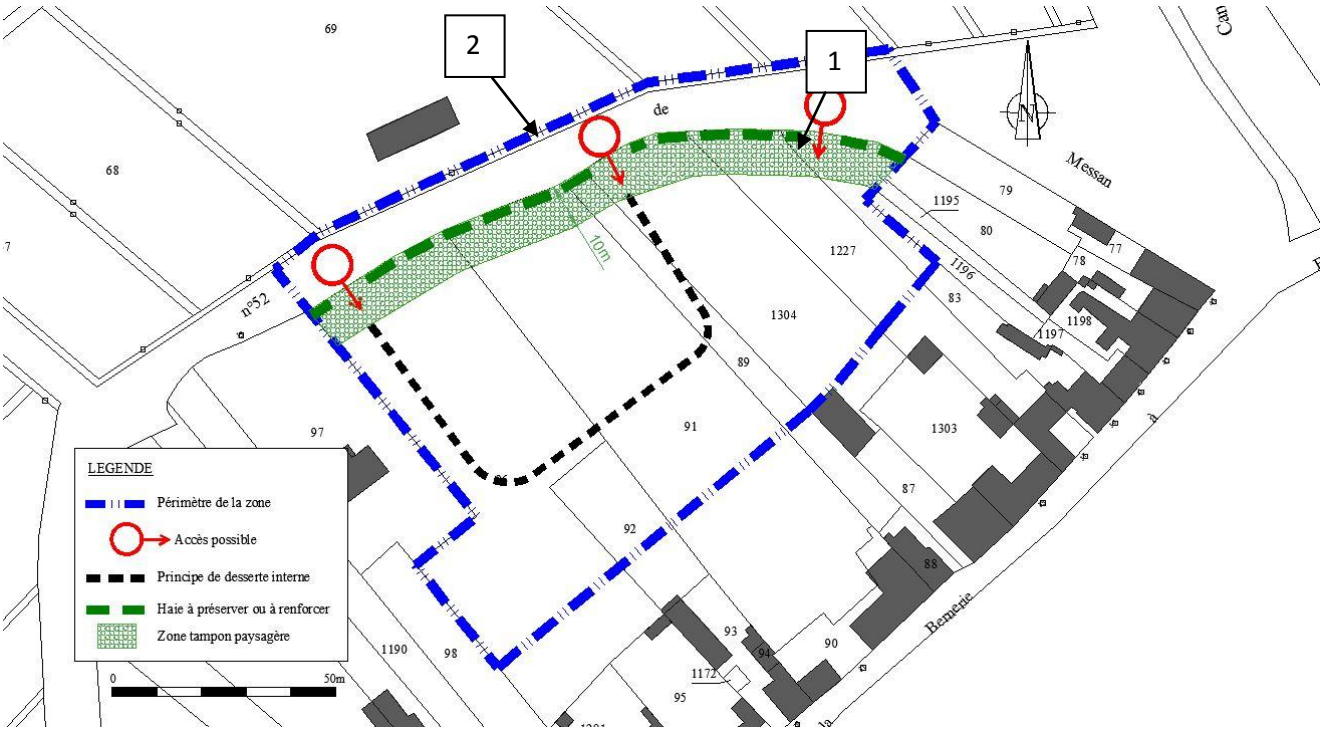
## Orientation d'aménagement et de Programmation

**Messan – S=9000m²**

*Etat des lieux*




MESSAN



Le secteur d'étude est situé dans le village de Messan au Nord du centre bourg de ROUANS à proximité de la Route départementale n°66 dite de la Bernerie à Buzay.
Les parcelles concernées, représentant environ 9000 m² et proposées en 1AU, se situent dans un contexte urbain principalement composé d'habitats individuels.
Ces terrains sont desservis au Nord par la Voie Communale n°52 de Messan. Cette voie ceinture le village de Messan.
Le tissu urbain proche est constitué d'habitats individuels denses, les maisons sont construites à l'alignement sur la RD 66.
Une haie bocagère est identifiée sur le site, le long de la Voie Communale (au Nord des parcelles).

## *Objectifs*

- Prévoir des ouvertures dans la haie bocagère pour créer des accès sur la voie communale n°52,
- Maintenir la haie bocagère située le long de la Voie Communale n°52,
- Sauvegarder la zone tampon paysagère. Elle devra rester paysagère et libre de toute construction. Seules les clôtures en grillage vert seront autorisées pour permettre une bonne intégration dans l'environnement,
- Avoir une densité de minimum 15 logements/ha, comprenant 10% de logements sociaux,
- Créer un bassin de rétention répondant aux normes en vigueur correspondant à des pluies décennales avec un débit de fuite de 3 litres seconde à l'hectare. Les techniques alternatives devront être privilégiées (système de noue, engazonnement des parkings…).
- Raccorder le futur lotissement à la station d'épuration de Messan prévue pour 200 équivalents habitants et qui dispose encore des capacités de traitement nécessaires pour recevoir en pollution environ 100 équivalents habitants,
- Définir un lieu de convivialité.

## *Orientation d'aménagement et de programmation*

L'aménagement de ce secteur devra proposer une continuité avec le tissu urbain existant dans le village de Messan, en respectant la typologie environnante.
La desserte du site se fera par la Voie Communale située au Nord des parcelles. Des ouvertures seront autorisées dans la haie bocagère existante, cependant cette dernière devra être préservée pour conserver l'identité du site.
Un lieu de convivialité devra être créé.
La densité devra atteindre un minimum de 15 logements/ha, avec un minimum de 2 logements sociaux. Des parcelles et les logements seront de tailles variées afin de proposer une grande mixité.
La gestion des eaux pluviales pourra se faire par un traitement paysager sur le site.

A l'occasion de cette procédure, il est proposé de préciser, de rectifier, ou modifier des dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme notamment pour mieux correspondre Schéma de Cohérent territoriale (SCOT), au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz et aux différentes lois en la matière et notamment la loi Alur et de rectifier l'annexe 5 portant sur le périmètre sanitaire des bâtiments d'élevage en raison de l'arrêt d'activités de certains exploitants.

## TITRE 2 – RECTIFICATIONS A APPORTER AU PLAN LOCAL D'URBANISME :

A l'occasion de la procédure engagée, il est proposé de rectifier certains points du règlement ou du plan de zonage pour plus de cohérence.

### 1) RECTIFICATIONS DU RÉGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE

#### 1) En zone Ua et Ub

a) Article 3 du règlement de la zone U :

L'article 3 du règlement portant sur les accès et voirie est difficile à mettre en œuvre et vient contredire les objectifs du SCOT et du PADD sur la densification dans les zones U. En effet, à la lecture du règlement il est notifié que « *Les voies nouvelles publiques ou privées, en sens unique doivent avoir 3 mètres de chaussée et celles à double sens doivent avoir 4 mètres de* chaussée minimum.
*Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur. »*
L'ensemble de ces règles conduit à empêcher la densification en zone U ce qui va à l'encontre des objectifs du SCOT et du PADD. Aussi, il est proposé de rédiger le règlement comme suit :
*Les voies nouvelles publiques ou privées ainsi que les servitudes de passage existantes ou créées à l'occasion d'un projet doivent avoir :*

- *une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour la desserte d'un logement,*
- *une largeur de chaussée de 4 mètres minimum pour celles desservant entre 2 et 5 logements.*

*A partir de 6 logements, elles doivent avoir :*

- *une largeur de 3 mètres de chaussée minimum en sens unique,*
- *une largeur de 4 mètres de chaussée minimum si elles sont à double sens,*
- *si la chaussée se termine en impasse elle devra être aménagée dans sa partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.*

b) Article 6 du règlement de la zone U

*En secteur Ua*

Des implantations différentes seront possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction ne peut être implanté en raison d'un linéaire à l'alignement inférieur ou égal à 6 mètres. Dans ce cas, la construction projetée peut s'implanter en recul.

*En secteur Ub*

A la lecture de l'article U6, en secteur Ub, il est prévu que « *le nu des façades des constructions sera édifié à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique…* » alors que dans les orientations d'aménagement prévues pour le secteur de la « Madeleine », zoné Ub du Plan Local d'Urbanisme, il est noté que « *le bâti doit être implanté soit à l'alignement ou à 1,50 mètre de recul maximum* ». Comme les 2 règles sont contradictoires et afin de densifier au mieux ce secteur pour tendre vers les objectifs du SCOT, il est proposé de retenir la règle prévue dans les orientations d'aménagement et d'indicer sur le plan de zonage, un sous-secteur Uba, en ajoutant dans l'article U 6 en secteur Ub du Plan Local d'Urbanisme:

*En sous-secteur Uba, le nu des façades des constructions sera implanté soit à l'alignement ou à 1,50 m de recul maximum.*

## 2) Article 6 du règlement en zone A et N

Dans l'article A6 : modification de la marge de recul pour tenir compte de la RD 79 dite « Route des Carrières » qui est désormais en service et ne plus faire référence à l'axe du projet de l'aménagement de la « route des carrières » de la RD 79.
Il convient donc de modifier le règlement comme suit :

- *35 mètres par rapport à l'axe de la «route des Carrières » RD 79*

Dans l'article N 6 rajouté :

- Marge de recul de 35 mètres par rapport à la RD 79

## 3) Articles 7 – 10 et 11 du règlement des zones U - A – 1AU – N portant sur les annexes séparées

Les abris de jardin, garages préfabriqué proposés dans les commerces sont prévus avec des débords de toit.
Très souvent, ces débords de toit posent des problèmes d'implantations sur le terrain.
Aussi, pour les constructions inférieures ou égales à 20 m², il est proposé de modifier la règle en prévoyant :
*« Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.*
*« Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise ou sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières. »*

Il convient en plus de modifier l'erreur matérielle de l'article N°1 – 7)qui est apparue au moment de l'enquête
*Il faut lire :*
*« Les affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux autorisés à l'article N2 » et non Ua2.*

## 2) RECTIFICATION DU PÉRIMETRE DES BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE :

*Trois exploitations agricoles ont cessé leurs activités et elles ne sont par reprises. Les propriétaires se sont engagés à ne pas utiliser leurs bâtiments pour abriter des animaux d'élevage.*
*Il s'agit des fermes de Michel CLAVIER à la Tindière ainsi que celles de Philippe FLEURY et de M. Bernard FLEURY (suite à son décès) au Moulin de Buzay.*

*Pour prendre en compte, ces nouvelles donnes, il est proposé de modifier la pièce n°5 du Plan Local d'Urbanisme concernant le périmètre sanitaire des bâtiments d'élevage.*

***Le Moulin de Buzay*** ***La Tindière***

*Périmètre à modifier*

*Périmètre à supprimer*

# Titre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines

# Chapitre 1 : Dispositions applicables zones urbaines aux à vocation principale d'habitat U Secteur Ua et sous secteur Uac – Secteur Ub et sous-secteur Ubz et Uba

La **zone urbaine à vocation d'habitat** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uac correspondant à un secteur à vocation commerciale.**
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubz de la ZAC dite du Grand Chemin et une sous secteur Uba.**

## Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole,
3. Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
8. Les installations classées soumises à autorisation.
9. Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
10. Les garages collectifs de caravanes.
11. Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.
12. Le changement de destination des locaux commerciaux dans le linéaire identifié en annexe 1 du présent règlement est interdit.

## Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions abritant des activités commerciales ou de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
3) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
5) Les bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'habitat dans la limite d'une surface d'emprise au sol de 200 m².
6) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.
7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral relatif au bruit des infrastructures terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser la bande concernée sur les plans).
8) Les démolitions de bâti pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage.
9) Dans le sous-secteur Uac, sont autorisées les constructions et installations à vocation commerciale uniquement.
10) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 3 – Accès et voiries

### 1 - Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.
Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
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.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ainsi que les servitudes de passage existantes ou créées à l'occasion d'un projet doivent avoir :

- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour la desserte d'un logement,
- une largeur de chaussée de 4 mètres minimum pour celles desservant entre 2 et 5 logements.

A partir de 6 logements, elles doivent avoir :

- une largeur de 3 mètres de chaussée minimum en sens unique,
- une largeur de 4 mètres de chaussée minimum si elles sont à double sens,
- si la chaussée se termine en impasse elle devra être aménagée dans sa partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article U 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 - Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *1 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### 5 - *Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées comme indiqué ci-dessous :

- **En secteur Ua** :

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, l'alignement étant alors assuré par un mur, un muret, un porche ou portail d' une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
    - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
    - lorsque le projet de construction ne peut être implanté en raison d'un linéaire à l'alignement inférieur ou égal à 6 mètres, la construction projetée peut s'implanter en recul.
    - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
    - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
    - pour des raisons de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
    - lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble justifiant une implantation différente
    - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **En secteurs Ub**

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
    - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
    - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
    - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
    - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

- En sous-secteur Ubz, les implantations sont règlementées par le cahier des charges de la ZAC.
- En sous-secteur Uba, le nu des façades des constructions sera implanté soit à l'alignement ou à 1,50 m de recul maximum.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article U 9 - Emprise au sol des constructions

- Sans objet en Ua
- Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est fixé à :
    - 50% **en Ub**
    - 60% **en Ubz**, sauf pour les logements sociaux

## Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.
Les constructions pourront avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles de la zone, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Les équipements publics ou d'intérêts collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

***Pour le bâti pierre :***

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine.

### *2 – Toitures*

Les plaques en tôles galvanisées et en fibrociment gris apparentes sont interdites.

**En secteur Ua**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente maximale sera de 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.
Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant ou des matériaux d'origine du bâti existant pour les extensions.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur les constructions principales sous réserve de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface au sol de la construction. Elles pourront être autorisées pour les annexes séparées de la construction principale.

Dans le cadre du développement durable :
Les toitures terrasses végétalisées (sauf pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage) et la pose de panneaux solaires et photovoltaïques (sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture) sont autorisées nonobstant les dispositions précédentes.

**En secteur Ub** : pas de prescriptions particulières.

### *3 - Clôtures*

***Hauteur :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- **En secteur Ua** : 2 mètres en limite d'emprise publique et en limite séparative.
- **En secteurs Ub** : 1,5 m en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative

La hauteur des clôtures en Ua sera de 1,50 mètres minimum.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

***Composition***

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique.

**En secteur Ua**, seuls les murs ou murets enduits deux faces sont autorisés en limite d'emprise publique.

### *4 – Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite

Les toitures en tôles galvanisées et fibrociment gris sont interdites.
Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination à usage d'habitation :**
**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- à partir de 300 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :** 1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 100 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

## Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**2)** Les dépôts, citernes, stockage doivent être dissimulés derrière un écran afin de ne pas être vus de la voie publique.

## Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 1AU

**Les zones 1AU** sont des zones naturelles insuffisamment équipées destinées à être urbanisées à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elles sont ouvertes à l'urbanisation.

Les constructions y 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 en cohérence avec les Orientations d'Aménagement proposées.

## Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole,
3. Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
8. Les installations classées soumises à autorisation.
9. Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
10. Les garages collectifs de caravanes.

## Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité…).
2) L'extension des constructions existantes ainsi que les dépendances et annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soient situées sur l'unité foncière abritant la construction principale, que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

   Les extensions, annexes séparées ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
3) Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
4) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs et notamment les ouvrages électriques sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU

5) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de voirie, de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
6) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article 1AU 3 – Accès et voiries

### 1- Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les nouveaux accès privés sur la RD 723 devront être regroupés.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées

- en sens unique doivent avoir 3 mètres de chaussée
- celles à double sens doivent avoir 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y

raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies ou à 1,5 mètre minimum de la limite d'emprise publique Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- pour l'extension de constructions accolée à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ne respectant pas les règles générales en 1AU sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.
Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

## Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à **6** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

Les constructions pourront avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles générales, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

## Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

### *2 - Clôtures*

**Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,5 m en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

**Composition**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique.

### *3 – Annexes*

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures en tôles galvanisées et fibrociment gris sont interdites.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination à usage d'habitation :**
**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :**

- 1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement pour ne pas être visibles de la voie publique.

## Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

# Titre 2 : Dispositions applicables à la zone agricole

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Elle comprend :

- un secteur **Ab** où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite en périphérie de l'agglomération de Rouans
- un secteur **Ah** correspondant aux hameaux où seuls sont autorisées les extensions de l'existant, les annexes et les changements de destination
- un secteur **An** correspondant à un secteur de transition avec les marais
- un secteur **Ap** correspondant à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal,
- un secteur **Ar** correspondant aux hameaux patrimoniaux identifiés faisant l'objet d'une réglementation spécifique sur le bâti pierre.

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone agricole A
# Secteur A – Ab – Ah – An – Ap - Ar

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions, les installations ou équipements non mentionnés à l'article A2 et notamment :
   - Les mobil-homes et bungalow.
   - Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain ou des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
   - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
   - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

2) En secteurs Ab, An, Ar et Ah, toutes constructions à usage agricole.

3) En secteur Ap, toutes constructions, toutes installations ou toutes extensions du bâti existant.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans tous les secteurs :**

1) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

**De plus dans le secteur A uniquement :**

**a)** Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de **50 m** de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

b) Les activités de diversification (vente, activité éducative, …) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments existants.

Un agrandissement sera autorisé dans la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

c) Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront être autorisées dans le cadre de mise aux normes.

d) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

e) Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

f) Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

g) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).

h) Les annexes aux logements de fonction.

**<u>De plus dans les secteurs Ah et Ar :</u>**

a) La rehausse est autorisée

b) L'extension de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension de 30%.

c) L'extension des bâtiments existants en pierre à usage d'habitation sera réalisée en pierres apparentes – pierres jointes – à pierres vues, en bois ou aspect bois et en cohérence avec le bâti existant et dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… devront être conservés.

d) Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 11 des dispositions générales ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…devront être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres devront être en pierres apparentes, pierres jointes ou pierres vue. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) pourront être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, pierres vues ou en bois ou aspect bois.
- que l'assainissement soit réalisable ;

- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

e) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes soit :

- de 100 m² en secteur Ah
- de 40 m² en secteur Ar

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

De plus, en secteur Ar, les annexes devront avoir le même aspect que le bâti existant ou être réalisée en bois ou aspect bois.

f) En secteur Ar, les extensions, les vérandas et pièces annexes seront autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre.
L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsque le bâtiment patrimonial est couvert en ardoises.

**De plus dans le secteur Ah :**

L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²

- Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

## Article A 3 - Voiries et accès

La création d'accès individuel directs sur les routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Elle peut être également refusée ou limitée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

### *2 - Assainissement eaux usées*

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 pour l'habitat, 50 mètres pour les activités et 30 mètres par rapport aux bords extérieurs des chaussées des bretelles d'échangeurs, 35 m par rapport à l'axe de l'actuelle RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles.
- 35 mètres par rapport à l'axe de la « route des carrières » RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

2) Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à un mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées à un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

4) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

5) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet (à l'exception des secteurs Ah et Ar).
Dans les secteurs Ah et Ar, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

## Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
    - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
    - en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure
    - pour les bâtiments d'activité à usage agricole
    - aux éoliennes

❖ Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

❖ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 - Toitures*

Sont interdites les plaques en tôles galvanisées et en fibrociment gris apparentes.

***Pour le bâti pierre :***

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile.
En cas de réfection totale de toiture, des tuiles ½ rondes devront être utilisées.
L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en ardoise.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable seront possibles.

### *3 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

***Pour les autres clôtures :***

**Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

**Composition :**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.
Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.
Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes
Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.
De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique.

### *4 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L’utilisation d’abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.
Les toitures en tôles galvanisées et fibrociment gris apparentes sont interdites.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d’emprise au sol pourront s’implanter en limite séparative ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article A 12 - Réalisation d’aires de stationnement

Deux places de stationnement par logement individuel sont demandées par logement.

## Article A 13 - Réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet.

## Article A 14 - Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

# Titre 3 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La **zone N** est une zone naturelle 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.

Cette zone est divisée sous- secteurs :

- La **zone N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nd** est un secteur à vocation de déchetterie
- Le **secteur Nl** correspond à un secteur de loisirs
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat dispersé où seuls sont autorisées les extensions de l'existant et les changements de destination.
- Le **secteur Np** correspond à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal.
- Le **secteur NSe** correspond aux secteurs accueillant les stations d'épurations, les ouvrages de stockage d'eau potable.
- Le **secteur Nx** correspond à l'ancienne décharge.

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone naturelle N Secteur N - Nd - Nl – Nh – Np – NSe-Nx

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans tous les secteurs**

1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la définition de la zone N et ne figurent pas dans l'article N2.
3) Les constructions à usage agricole,
4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article N 2.
8) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
9) Les garages collectifs de caravanes.

**De plus, dans les secteurs NSe, Nd, Nh, Nl, Np, Nse et Nx:**

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, …).

2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

3. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement.

4. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

5. Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

6. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**En secteur Nd :**

Les constructions et installations nécessaires aux besoins de la déchetterie, sous conditions de bonne intégration dans l'environnement.

**En secteur Nh :**

1) L'extension des bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'une extension de 30% à la date de l'arrêt du PLU et sous réserve que les travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

2) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 100 m². Cette limitation ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments existants à l'arrêt du PLU ;

3) L'extension de bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'harmonise avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

   - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²

   - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

**En secteur Nl :**

1) Les constructions d'équipements publics et d'activités de loisirs du secteur sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement. (aire naturelle de camping – salle de sports – terrains de sports ...)
2) Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

**En secteur Np :**

Toutes constructions ou installations devront faire l'objet d'un avis préalable au titre de la préservation du patrimoine archéologique.

**En secteur NSe:**

Les constructions et installations d'infrastructures publiques liés et nécessaires à la station d'épuration (bassins, station d'épuration et de pompage, déchetterie…).

**En secteur Nx**

Aucune construction, ni installation, ni affouillement n'est autorisé sur le site de l'ancienne décharge de la Rochelle.

En secteur de site classé Estuaire de La Loire :
Les constructions ou installations ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale, au titre de l'article L341-10 du code de l'environnement.

## Article N 3 - Voiries et accès

### *1 - Accès*

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurité pourront être interdits.
Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Elle peut être également refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et 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.
Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits

### *2 - Assainissement eaux usées*

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport à l'emplacement réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, …)
- 35m par rapport à l'axe des RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles
- 35 mètres par rapport à la RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, le changement d'affectation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :
   - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
   - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

***2)*** Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

4) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article N10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne comprenant pas de logement ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.
3. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
4. Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 – les Toitures*

Les plaques en tôle galvanisées et en fibrociment gris apparentes sont interdites.

***Pour le bâti pierre :***

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées à l'identique de la toiture d'origine, dans le cadre de projet de réhabilitation.

### *2 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.
Pour les autres clôtures il s'agit de respecter les conditions suivantes :

***Hauteur :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative

***Composition :***

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.
Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, …) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique.

### *3 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques est interdite.
L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.
Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.
**En secteur Nh :** deux places de stationnement par logement

## Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2) Les haies repérées doivent être préservées et entretenues.
3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

## Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

***A l'issue de la décision prise par le Conseil Municipal le 29 janvier 2016 sur la présentation du bilan de la mise à disposition du dossier au public et le rapport du commissaire enquêteur sur la modification n°1 proposée, le règlement va être actualisé dans ce sens.***

***Le nouveau règlement du Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire dès que toutes les mesures de publicité seront exécutées.***

**MAIRIE**
**DE**
**R O U A N S**
Loire-Atlantique
44640
---
Téléphone : 02 40.64.24.27
Télécopie : 02 40.64.15.53
Mail : rouans.mairie@wanadoo.fr
---

# COMMUNE DE ROUANS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°2

**SOMMAIRE**


## Titre 1 : PROCÉDURE DE MISE EN OEUVRE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

**1) Préambule**

**2) Procédure et Planning de la modification simplifiée n°1** 3

*1) Mise à disposition du public* 3

*2) 2) Notification du dossier aux Personnes Publiques associées* 3

*3) 3) Mesures de publicité* 4

**3) Objectifs de la modification simplifiée n°1** 4

## Titre 2 : RECTIFICATIONS PROPOSÉES

1) **Précisions apportées pour les aménagements des abords des voies privées au niveau des clôtures** 5

- *Zone U – Ue – 1 AU – 1 AUe – A - N*

2) **Distinction faite entre les secteurs Ah et Ar** 6

*4) Secteur Ah* **7**

*5) Secteur Ar* 8

3) **Précisions apportées sur les matériaux interdits au niveau des toitures** **9**

*1) Secteur U – 1 AU – N* **9**

*2) Secteur A* **9**

4) **Correction apportée au secteur Nse pour tenir compte de la réalité** **9**

## Titre 3 : RÉDACTION ACTUELLE

**1) Dispositions générales** **11**
**2) Dispositions applicables à la zone U** **24**
**3) Dispositions applicables à la zone Ue** **32**
**4) Dispositions applicables à la zone 1 Au** **38**
**5) Dispositions applicables à la zone 1 Aue** **44**
**6) Dispositions applicables à la zone A** **49**
**7) Dispositions applicables à la zone N** **59**

## Titre 4 : NOUVELLE RÉDACTION

**1) Dispositions générales : dérogation possible des hauteurs de clôtures pour des raisons de sécurité ou de visibilité.** **69**
**2) Dispositions applicables à la zone U** **82**
**3) Dispositions applicables à la zone Ue** **90**
**4) Dispositions applicables à la zone 1 Au** **96**
**5) Dispositions applicables à la zone 1 Aue** **102**
**6) Dispositions applicables à la zone A** **107**
**7) Dispositions applicables à la zone N** **118**

## Titre 5 : PIECES ANNEXES

**1) Arrêté du Maire n°137/16 du 13 décembre 2016**
**2) Délibérations du Conseil Municipal**
**3) Avis presse**
**4) Observations éventuelles des Personnes Publiques Associées**

# 1) NOTICE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

# COMMUNE DE ROUANS

**Objet de la modification :**

**Précisions apportées dans la rédaction de certains articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme suite à des oublis ou pour une meilleur cohérence.**

---

## TITRE 1 : PROCÉDURE DE MISE EN ŒUVRE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1 - *Préambule* :

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 6 septembre 2013, puis a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 et d'une modification n°1 approuvées respectivement le 31 octobre 2014 et le 29 janvier 2016.

Après avoir été confronté à des problèmes particuliers, il s'avère nécessaire d'apporter, de compléter ou de reformuler certains articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme pour les rendre plus compréhensibles.

L'article L 153-45 du code de l'urbanisme prévoit que « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*».

**La présente modification du Plan Local d'Urbanisme constitue donc la seconde modification simplifiée de la Commune de ROUANS**

### 2 - *Procédure et planning de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme*

#### *1) Mise à disposition du dossier au public :*

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée n°2 ont été définies dans la délibération prise par le Conseil Municipal de ROUANS du 16 décembre 2016.

Cette mise à disposition du public, se déroulera du 16 janvier 2017 au 15 février 2017 inclus.

A la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le Conseil Municipal en tirera le bilan et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée n°2.

#### *2) Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées*

Le dossier est transmis aux personnes publiques associées suivantes :

- Monsieur le Préfet de Loire Atlantique,
- Monsieur le Président du Conseil Régional des Pays de la Loire-Atlantique,
- Monsieur le Président du Conseil Général de Loire-Atlantique,
- Monsieur le Président de la Chambre du Commerce et de l'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Retz,
- Monsieur le président de la Communauté de Communes Cœur du Pays de Retz,
- Messieurs et Mesdames les Maires des Communes environnantes

***3) Mesures de publicités***

- Délibération du 16 décembre 2016 fixant les modalités de mise à disposition avec affichage en mairie ;
- Insertion dans un journal diffusé dans le département 8 jours avant la mise à disposition du projet au public ;
- Mise en ligne du dossier sur le site officiel de la Commune de ROUANS et publication d'un article dans le journal communal ;
- Mise à disposition du public du 16 janvier au 15 février 2017 du projet comprenant la note de présentation, la rédaction du règlement des articles avant et après le projet de modification avec les avis émis éventuellement par les personnes publiques associées et un registre pour notifier les observations.

## 3 - ***Objectifs de la seconde modification simplifiée***

| **Rectification de certaines règles du règlement suite à des oublis et pour une meilleure cohérence** | |
|---|---|
| Précisions sur les aménagements des abords des voies privées au niveau des clôtures : | Règlement écrit :<br>- Article U 11-3<br>- Article Ue 11-2<br>- Article 1 AU 11-2<br>- Article 1 AUe 11-2<br>- Article A 11-3<br>- Article N 11-2 |
| Dissociation des secteurs Ah et Ar | Règlement écrit<br>Article A2 |
| Précisions apportés sur les matériaux interdits au niveau des toitures | Règlement écrit<br>- Article U 11-2 et U 11-4<br>- Article 1 AU 11-3<br>- Article A 11-2 et A 11-4<br>- Article N 11-1 et N 11-3 |
| Corrections apportées à la définition du secteur Nse pour tenir compte de la réalité | Règlement écrit :<br>- Définition Zone<br>- Secteur Nse |
| Dérogations pouvant être faite par rapport à la hauteur des clôtures pour des raisons de sécurité ou de visibilité. | Dispositions générales<br>**(suite aux observations du Conseil Départemental)** |

# TITRE 2 : RECTIFICATIONS PROPOSÉES

En pratiquant le Plan Local d'Urbanisme, il est apparu qu'il est nécessaire de rectifier certaines règles du règlement pour plus de cohérence mais sans compromettre l'économie du PADD, du rapport de présentation, ni remettre en cause aucune protection.

Les changements apportés à cette seconde procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme concernent la pièce suivante :

- Règlement écrit,

Le rapport de présentation n'est pas modifié.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- les ajouts d'informations sont indiqués en police rouge,
- les suppressions sont symbolisées par une police verte barrée.

## *1) Précisions apportées pour les aménagements des abords des voies privées au niveau des clôtures*

*Dans la rédaction actuelle du Plan Local d'Urbanisme, un oubli a été fait. Seules les emprises publiques figurent dans les articles 11 traitants de l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Aucune précision n'est apportée sur les emprises privées. Afin d'assurer une cohérence sur les clôtures aux abords des voies, il semble nécessaire de traiter les emprises publiques et privées de la même façon. Aussi, il est proposé de compléter les articles qui en traitent de la façon suivante :*

**En zone U**

Article U 11-3

***Clôtures***

**Hauteur *:***
La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- **En secteur Ua** : 2 mètres en limite d'emprise publique ou privée et en limite séparative.
- **En secteur Ub** : 1,5 mètre en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative.

**Composition :**

De manière générale sont interdits :

- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

En secteur Ua, seuls les murs ou muret enduits deux faces sont autorisés en limite d'emprise publique ou privées.

**En zone Ue**

Article Ue 11-2 :

***Clôtures***
En limite d'emprise publique ou privée, elles doivent être constituées :….

**<u>En zone 1AU</u>**

<u>Article 1 AU 11-2</u>

***Clôtures***

**Hauteur :**
La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,5 m en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative.

**Composition :**

- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

**<u>En zone 1 AUe</u>**

<u>Article 1 AUe 11-2</u>

***Clôtures***

En limite d'emprise publique ou privée, elles doivent être constituées ….

**<u>En zone A :</u>**

<u>Article A 11-3</u>

***Pour les autres clôtures :***

**Hauteur**
La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 m en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative.

De manière générale, sont interdits :

- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée

**<u>En Zone N</u>**

<u>Article N 11-3</u>

***Clôtures***

**Hauteur :**
La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 m en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative.

De manière générale, sont interdits :

- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée

## *2) <u>Distinction faite entre les secteurs Ah et Ar</u>*

*Les sous-secteurs Ar et Ah correspondent à de l'habitat disséminé dans l'espace rural.*
*Ils concernent, des hameaux ou des habitats isolés, qui sous l'ancien plan d'occupation des sols étaient classés pour certains en zone Uc. Pour répondre aux attentes des personnes publiques associées dont la Préfecture, la Chambre d'agriculture…, il a été préconisé de les classer en zone A. Dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable actuellement il semble utile de faire la différenciation entre les secteurs Ah et Ar car actuellement le*

*règlement du Plan Local d'Urbanisme est rédigé de la façon suivante : « De plus dans les secteurs Ah et Ar… ».*
*Or, dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 septembre 2013, il est dit que les hameaux patrimoniaux sont associés à un règlement spécifique des secteurs Ar visant à préserver l'identité du hameau. Cette volonté est également reprise dans le PADD dans les orientations visant à assurer la préservation et la valorisation du patrimoine local. Pour assurer une meilleur protection il est proposé de distinguer clairement les secteurs Ah et Ar de la façon suivante :*

**1) <u>En secteur Ah :</u>**

a) La rehausse est autorisée.

b) L'extension de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation existants ou des annexes accolées à l'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension de 30% (non cumulable) ;

c) L'extension des bâtiments existants en pierre à usage d'habitation dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Elle sera réalisée en pierres apparentes – pierres jointes ~~– à pierres vues~~, en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour être en cohérence avec le bâti existant et l'environnement. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… devront être conservés.
Les extensions, les vérandas et pièces annexes seront autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre. D'autres matériaux et aspects pourront exceptionnellement être autorisés sous réserves de s'intégrer parfaitement aux constructions existantes.

d) Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :
- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 11 des dispositions générales ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…devront être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres devront être en pierres apparentes ou pierres jointes ~~ou pierres vue~~. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) pourront être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes ~~pierres vues~~ ou en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
- que l'assainissement soit réalisable ;
- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

e) La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexes séparées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) soit de 100 m² maximum.

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

f) L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

- Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
- Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

## 2) En secteur Ar

a) La rehausse est interdite sauf pour les bâtiments en pierres ne comportant pas une hauteur satisfaisante pour être réhabilités. Dans ce cas, la surélévation devra obligatoirement se faire en pierres sans que la hauteur du bâti à rehausser ne dépasse 3 mètres entre le seuil et l'égout du toit.

b) L'extension des bâtiments existants en pierre à usage d'habitation ou des annexes accolées dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol (non cumulable), à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Elle sera réalisée en pierres apparentes – pierres jointes ~~– à pierres vues~~, en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour être en cohérence avec le bâti existant et l'environnement. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… devront être conservés.

Les extensions, les vérandas et pièces annexes seront autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre. L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsque le bâtiment patrimonial est couvert en ardoises. D'autres matériaux et aspects pourront exceptionnellement être autorisés sous réserves de s'intégrer parfaitement aux constructions existantes.

c) Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 11 des dispositions générales ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…devront être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres devront être en pierres apparentes ou pierres jointes ~~ou pierres vue~~. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) pourront être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes ~~pierres vues~~ ou en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
- que l'assainissement soit réalisable ;

- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

d) La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexes séparées sous réserve d'avoir le même aspect que le bâti existant ou être réalisée en bois ou aspect bois et que l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) soit de 40 m² maximum.

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

## *3) Précisions apportées sur les matériaux interdits au niveau des toitures*

*Il s'avère que les articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme portant sur l'interdiction d'utiliser certains matériaux au niveau des toitures doit être précisé :*

**Articles U 11-2 et U 11-4, 1 AU 11-3, N 11 2 et N 11-4 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Sont interdites

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

**Article A 11-2 et 11-4 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Hormis pour les bâtiments agricoles, sont interdites :

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

## *4) Correction apportée au secteur Nse pour tenir compte de la réalité*

*Lors de l'élaboration du règlement du Plan Local d'Urbanisme, la définition du secteur Nse et l'article se rapportant au secteur Nse ont été rédigés de façon trop restrictive. En effet, la formulation, telle qu'elle est faite, n'a pas pris en compte l'installation de l'antenne des télécommunications installée dans la zone de Nse de la station d'épuration de Messan. Aussi, il est proposé de reformuler le règlement de la façon suivante :*

**Définition du secteur Nse**

Le Secteur Nse correspond aux secteurs accueillants les stations d'épurations, les ouvrages d'eau potable, les installations publiques ou d'intérêts collectifs.

**En secteur Nse :**

Les constructions et installations d'infrastructures publiques liés et nécessaires notamment aux stations d'épuration ~~(bassins, station d'épuration et de pompage, déchetteries…)~~ aux ouvrages d'eau potable, ainsi qu'installations publiques ou d'intérêts collectifs.

## *5) Dérogations pouvant être faite par rapport à la hauteur des clôtures pour des raisons de sécurité ou de visibilité - Ajout d'un article dans les dispositions générales suite aux remarques du Conseil Départemental :*

"Les hauteurs des clôtures fixées dans le présent règlement pourront être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité notamment aux abords des routes départementales dans le respect du règlement de la voirie départementale (article 31)".

# TITRE 3 : REDACTION ACTUELLE

# Titre 1 : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.15 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : **ROUANS**.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

**Art. R 111.2.** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Art. R 111.4.** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R 111.15** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R 111.21** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
   - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
   - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
   - les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
   - des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
   - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U**.**
- **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU**.**
- **La zone Agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
- **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

Le territoire est également couvert par :

- **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- **Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7** qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement.
- **Le patrimoine architectural d'intérêt local** identifié par une étoile sur le plan de zonage.
- **Les chemins de randonnée** dont les itinéraires sont annexés au présent document.

## Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L 422-1 et L 421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

- Toutes les démolitions seront soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants, et R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

***Sursis à statuer :***

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

*« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*
*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »*

## Article 5 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, *"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".*
*En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".*

## Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures au regard de l'article L123-1-9.
Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente

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

## Article 7 – Définitions

- ***Équipements publics et d'intérêt collectif***
  Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

***Dans les marges de recul***
Dans les marges de recul, les saillies des bâtiments sont autorisées.

- ***Hauteur maximale***

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude (en tout point de la construction) entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture ou l'acrotère.

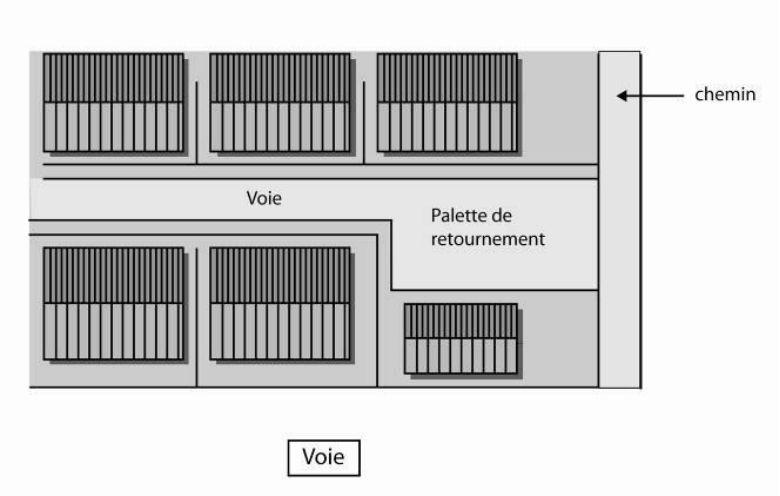
En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

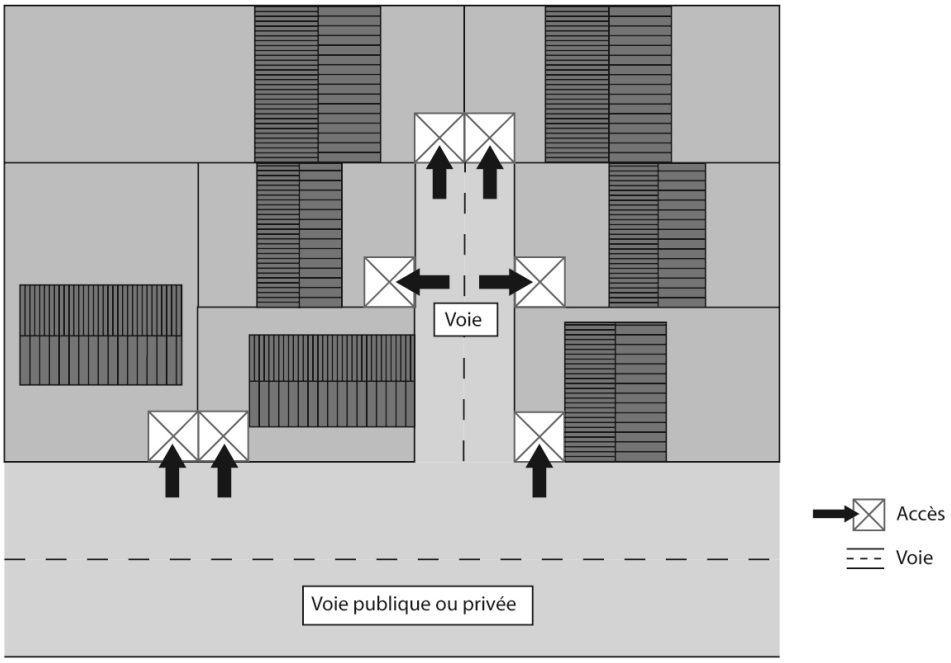
Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, etc., ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

- ***Voies et emprises publiques ou privées***

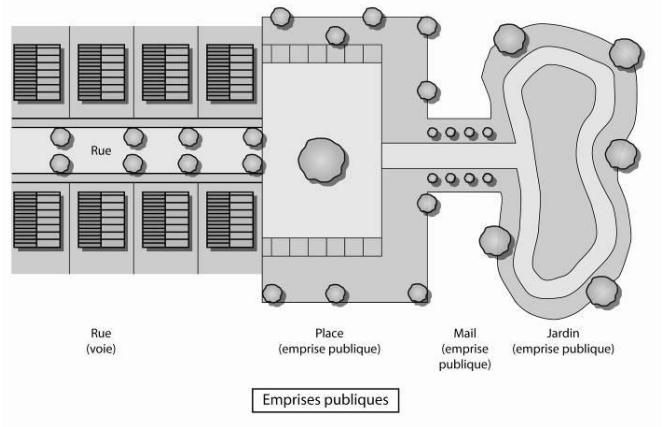
  - **<u>Voies</u>** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux).
    S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

**Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.**




- **<u>Emprises publiques</u>** : ce sont les espaces publics qui ne sont pas dédiés à la voirie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



- ***Emprise au sol***

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de **surface de plancher** (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol est calculée sur la totalité de l'îlot de propriété :

- Elle correspond à l'emprise au sol totale autorisable pour des constructions nouvelles dans les zones et secteurs où elles sont autorisées
- Elle correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans les secteurs autorisant uniquement des extensions de l'existant.

Une piscine non-couverte n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

- ***Surface de Plancher***

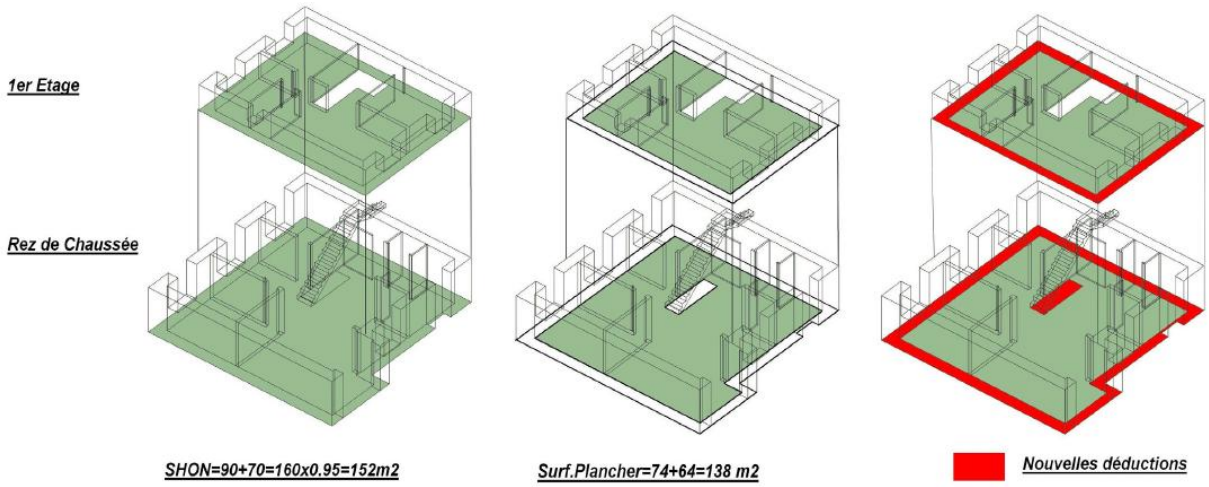
*Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.*
Code de l'urbanisme. Article L 112-1

***Qu'est-ce que la surface de plancher ?***

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

***Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?***

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs
n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.




- ***Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?***

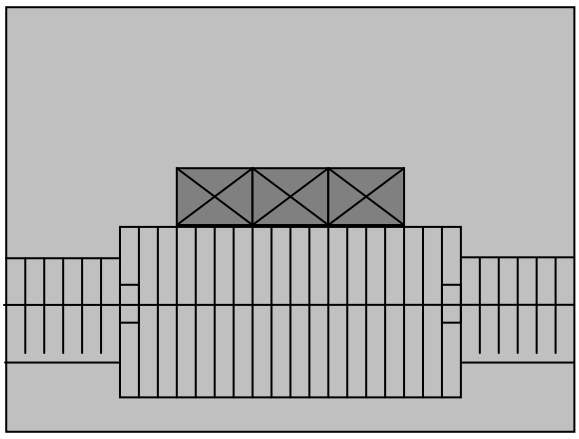
A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

- ***Annexes***

***La surface des annexes séparées ne pourra être supérieure à la surface de l'emprise au sol du bâti où est située l'habitation.***

- **Annexe accolée** : Construction accolée à la construction principale.



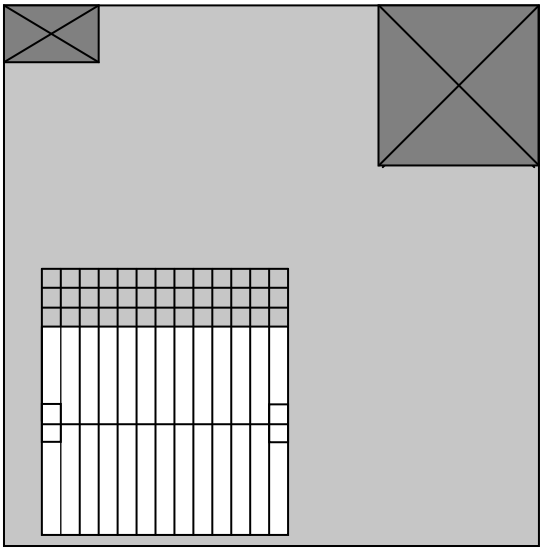
Le cellier : **annexe**

La véranda : **annexe**

Le garage accolé : **annexe** avec ou sans passage couvert

- **Annexe séparée** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Abri de jardin :
**annexe séparée**



Le garage en fond de jardin :
**annexe séparée**

## Article 8 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

## Article 9 - Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés à l'article 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

**a)** les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991),

**b)** les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (dont les garages collectifs de caravanes),

**c)** les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## Article 10 – Ouvrages techniques spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de surface de plancher pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, cabines téléphoniques, postes de refoulements…) d'intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront autant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone.

## Article 11 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*
*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.* »

## Article 12 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.* » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

  Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :
  Direction Régionale des Affaires Culturelles
  Service Régionale de l'Archéologie
  6 rue du Chapitre – CS 24405
  35044 RENNES CEDEX

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

## Article 13 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.

## Article 14 : Patrimoine bâti

Les bâtiments répertoriés par une étoile (∗) sur le plan de zonage sont soumis à permis de démolir

## Article 15 : Application R 123-10-1 - Lotissements

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R123-10-1, les règles applicables à un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles applicables sont les règles générales des zones, secteurs et sous-secteurs définies dans le présent règlement.

## Article 16 : Les Zones humides

Les zones humides sont exprimées par une trame spécifique sur les plans de zonage.
Toutes installations, aménagements et constructions y sont interdites (notamment les affouillements, les exhaussements, le drainage), à moins que le projet ne présente des mesures compensatoires permettant une intégration dans le site compatible avec une préservation suffisante de la zone humide et sous réserve d'une justification technique démontrant qu'il ne peut être réalisé ailleurs.

## Article 17 : Zone de dangers significatifs (IRE)

GRT Gaz doit être consulté, dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de dangers significatifs (IRE) dans un cercle de rayon égal à :

- 70m pour les canalisations DN 200
- 205m pour les canalisations DN 450,

Centré sur les canalisations de transport de gaz naturel, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

GRT Gaz Région Centre-Atlantique
Centre de Traitement des DR/DICT
Roche Maurice BP 12417
44024 NANTES cedex 1

## Article 18 : Zone inondable

Sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et dans les secteurs de zone inondable, les extensions et les changements de destination seront autorisés à la condition d'avoir ou de construire un étage.

Par ailleurs, sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et en zone inondable, le traitement des clôtures devra être spécifique. Les clôtures ne devront pas retenir l'eau et devront ainsi être "ajourées".

# Titre 2 :
# Dispositions applicables aux zones urbaines

# Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat U Secteur Ua et sous secteur Uac – Secteur Ub et sous- secteurs Ubz et Uba

La **zone urbaine à vocation d'habitat** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uac correspondant à un secteur à vocation commerciale.**
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubz de la ZAC dite du Grand Chemin et un sous secteur Uba.**

## Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole,
3. Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
8. Les installations classées soumises à autorisation.
9. Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
10. Les garages collectifs de caravanes.
11. Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.
12. Le changement de destination des locaux commerciaux dans le linéaire identifié en annexe 1 du présent règlement est interdit.

## Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions abritant des activités commerciales ou de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.

2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
   - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

3) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

5) Les bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'habitat dans la limite d'une surface d'emprise au sol de 200 m².

6) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.

7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral relatif au bruit des infrastructures terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser la bande concernée sur les plans).

8) Les démolitions de bâti pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage.

9) Dans le sous-secteur Uac, sont autorisées les constructions et installations à vocation commerciale uniquement.

10) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 3 – Accès et voiries

### 1 - Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.
Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
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.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ainsi que les servitudes de passage existantes ou créées à l'occasion d'un projet doivent avoir :

- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour la desserte d'un logement,
- une largeur de chaussée de 4 mètres minimum pour celles desservant entre 2 et 5 logements.

A partir de 6 logements, elles doivent avoir :

- une largeur de 3 mètres de chaussée minimum en sens unique,
- une largeur de 4 mètres de chaussée minimum si elles sont à double sens,
- si la chaussée se termine en impasse elle devra être aménagée dans sa partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article U 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 - Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *3- Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.
Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### 5 - *Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées comme indiqué ci-dessous :

- **En secteur Ua** :

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, l'alignement étant alors assuré par un mur, un muret, un porche ou portail d' une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
  - lorsque le projet de construction ne peut être implanté en raison d'un linéaire à l'alignement inférieur ou égal à 6 mètres, la construction projetée peut s'implanter en recul.
  - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
  - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
  - pour des raisons de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
  - lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble justifiant une implantation différente
  - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **En secteurs Ub**

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
    - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
    - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
    - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
    - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

- En sous-secteur Ubz, les implantations sont règlementées par le cahier des charges de la ZAC.
- En sous-secteur Uba, le nu des façades des constructions sera implanté soit à l'alignement ou à 1,50 m de recul maximum.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article U 9 - Emprise au sol des constructions

- Sans objet en Ua
- Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est fixé à :
    - 50% **en Ub**
    - 60% **en Ubz**, sauf pour les logements sociaux

## Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.
Les constructions pourront avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles de la zone, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Les équipements publics ou d'intérêts collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

***Pour le bâti pierre :***
La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine.

### *2 – Toitures*

Les plaques en tôles galvanisées et en fibrociment gris apparentes sont interdites.

**En secteur Ua**
Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente maximale sera de 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant ou des matériaux d'origine du bâti existant pour les extensions.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur les constructions principales sous réserve de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface au sol de la construction. Elles pourront être autorisées pour les annexes séparées de la construction principale.

Dans le cadre du développement durable :
Les toitures terrasses végétalisées (sauf pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage) et la pose de panneaux solaires et photovoltaïques (sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture) sont autorisées nonobstant les dispositions précédentes.

**En secteur Ub** : pas de prescriptions particulières.

### *3 - Clôtures*

***Hauteur :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- **En secteur Ua** : 2 mètres en limite d'emprise publique et en limite séparative.
- **En secteurs Ub** : 1,5 m en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative

La hauteur des clôtures en Ua sera de 1,50 mètres minimum.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

***Composition***

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique.

**En secteur Ua**, seuls les murs ou murets enduits deux faces sont autorisés en limite d'emprise publique.

### *4 – Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite

Les toitures en tôles galvanisées et fibrociment gris sont interdites.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination à usage d'habitation :**
**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- à partir de 300 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :** 1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 100 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

## Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**2)** Les dépôts, citernes, stockage doivent être dissimulés derrière un écran afin de ne pas être vus de la voie publique.

## Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique Ue

La **zone Ue, dite du Mottay,** est une zone urbaine à vocation économique, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et de commerces de gros qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein du bourg ou d'autres zones d'habitation. Elle correspond à une zone déjà urbanisée où les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article Ue 2.

Les constructions à vocation de commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article Ue 2.

Le changement de destination en commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article Ue 2.

Les logements neufs d'habitation y compris de gardiennage.

## Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions et installations à vocation économique artisanale, industrielle, de service, de commerce de gros ou de commerces liés à une activité autorisée sur la zone (show-room) ou à une activité de réparation de véhicules.
2) L'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU.
3) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
4) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectives sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique
5) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
6) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

## Article Ue 3 - Voirie et accès

***1 - Accès***

La création d'accès individuels directs à la RD 723 est interdite. La modification ou la création d'accès individuel aux autres Routes départementales est soumise à l'autorisation des services

gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

***2 – Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.
Pour les voies nouvelles, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

***2 - Assainissement eaux usées***

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

***3 - Eaux résiduaires***

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***4 - Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

***5 - Réseaux électriques et de télécommunication.***

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

***6 - Collecte des déchets***

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées sur le plan de zonage, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

En cas d'extension d'une construction existante en bon état ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Cependant, l'implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m.
Un dépassement peut être autorisé pour les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité (cheminée, aération, …)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

***1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

***2 - Les clôtures***

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.
En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit en maçonnerie ou parpaings enduits et elles n'excédant pas 1 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage

Dans tous les cas elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

## Article Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m².

**1- Constructions à usage de bureaux et services :** Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**2- Constructions à usage de commerce :**

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²

- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**3- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :** 1 place par 100 m² de surface

**4- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article Ue 13 - Réalisation d'espaces libres,

1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme
2) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être traitées en espace vert.

## Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# Titre 3 :
# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 1AU

**Les zones 1AU** sont des zones naturelles insuffisamment équipées destinées à être urbanisées à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elles sont ouvertes à l'urbanisation.
Les constructions y 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 en cohérence avec les Orientations d'Aménagement proposées.

## Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole,
3. Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
8. Les installations classées soumises à autorisation.
9. Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
10. Les garages collectifs de caravanes.

## Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité…).
2) L'extension des constructions existantes ainsi que les dépendances et annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soient situées sur l'unité foncière abritant la construction principale, que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

   Les extensions, annexes séparées ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
3) Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
4) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs et notamment les ouvrages électriques sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.

5) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de voirie, de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
6) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article 1AU 3 – Accès et voiries

### 1- Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les nouveaux accès privés sur la RD 723 devront être regroupés.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées

- en sens unique doivent avoir 3 mètres de chaussée
- celles à double sens doivent avoir 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 - Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y

raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies ou à 1,5 mètre minimum de la limite d'emprise publique Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- pour l'extension de constructions accolée à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ne respectant pas les règles générales en 1AU sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.
Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :
- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

## Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à **6** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

Les constructions pourront avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles générales, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

## Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

### *2 - Clôtures*

**Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,5 m en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

**Composition**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique.

### *3 – Annexes*

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures en tôles galvanisées et fibrociment gris sont interdites.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination à usage d'habitation :**
**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².

- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :**

- 1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement pour ne pas être visibles de la voie publique.

## Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

# Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation économique 1AUe

**Le secteur 1AUe** est un secteur d'extension urbaine insuffisamment équipé à vocation économique destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et de commerces de gros qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein du bourg ou d'autres zones d'habitation.

## Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 1AUe 2.

Les constructions à vocation de commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article 1AUe 2.

Le changement de destination en commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article 1AUe 2.

Les logements neufs d'habitation y compris de gardiennage.

## Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions et installations à vocation économique artisanale, industrielle, de service, de commerce de gros ou de commerces liés à une activité sur la zone (show-room) ou à une activité de réparation de véhicules.
2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
3) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectives sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique
4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
5) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

## Article 1AUe 3 - Voirie et accès

***1 - Accès***

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

***2 – Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Pour les voies nouvelles, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

***2 - Assainissement eaux usées***

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

***3 - Eaux résiduaires***

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***4 - Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

***5 - Réseaux électriques et de télécommunication***.
Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

***6 - Collecte des déchets***
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage. En dehors de ces marges, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Cependant, l'implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m.

Un dépassement peut être autorisé pour les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité (cheminée, aération, …)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

***1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

***2 - Les clôtures***

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.
En limite d'emprise publique, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit en maçonnerie ou parpaings enduits et elles n'excédant pas 1 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage

Dans tous les cas elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale

## Article 1AUe 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m².

**1- Constructions à usage de bureaux et services :** Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**2- Constructions à usage de commerce :**

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**3- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :** 1 place par 100 m² de surface

**4- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article 1AUe 13 - Réalisation d'espaces libres,

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être traitées en espace vert.

## Article 1AUe 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

# Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Elle comprend :

- un secteur **Ab** où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite en périphérie de l'agglomération de Rouans
- un secteur **Ah** correspondant aux hameaux où seuls sont autorisées les extensions de l'existant, les annexes et les changements de destination
- un secteur **An** correspondant à un secteur de transition avec les marais
- un secteur **Ap** correspondant à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal,
- un secteur **Ar** correspondant aux hameaux patrimoniaux identifiés faisant l'objet d'une réglementation spécifique sur le bâti pierre.

# Chapitre 1 :
# Dispositions applicables à la zone agricole A
# Secteur A – Ab – Ah – An – Ap - Ar

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions, les installations ou équipements non mentionnés à l'article A2 et notamment :
   - Les mobil-homes et bungalow.
   - Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain ou des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
   - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
   - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

2) En secteurs Ab, An, Ar et Ah, toutes constructions à usage agricole.

3) En secteur Ap, toutes constructions, toutes installations ou toutes extensions du bâti existant.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans tous les secteurs :**

1) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

**De plus dans le secteur A uniquement :**

**a)** Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de **50 m** de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

b) Les activités de diversification (vente, activité éducative, …) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments existants.

Un agrandissement sera autorisé dans la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

c) Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront être autorisées dans le cadre de mise aux normes.

d) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

e) Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

f) Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

g) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).

h) Les annexes aux logements de fonction.

**De plus dans les secteurs Ah et Ar :**

a) La rehausse est autorisée

b) L'extension de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation existants à l'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension de 30%.

c) L'extension des bâtiments existants en pierre à usage d'habitation sera réalisée en pierres apparentes – pierres jointes – à pierres vues, en bois ou aspect bois et en cohérence avec le bâti existant et dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… devront être conservés.

d) Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 11 des dispositions générales ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…devront être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres devront être en pierres apparentes, pierres jointes ou pierres vue. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) pourront être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, pierres vues ou en bois ou aspect bois.
- que l'assainissement soit réalisable ;

- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

e) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes soit :

   a. de 100 m² en secteur Ah
   b. de 40 m² en secteur Ar

   Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.
   De plus, en secteur Ar, les annexes devront avoir le même aspect que le bâti existant ou être réalisée en bois ou aspect bois.

f) En secteur Ar, les extensions, les vérandas et pièces annexes seront autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre.
   L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsque le bâtiment patrimonial est couvert en ardoises.

**De plus dans le secteur Ah :**

L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

- Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
- Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

## Article A 3 - Voiries et accès

### *1- Accès*

La création d'accès individuel directs sur les routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée ou limitée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

### *2- Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

### *2 - Assainissement eaux usées*

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 pour l'habitat, 50 mètres pour les activités et 30 mètres par rapport aux bords extérieurs des chaussées des bretelles d'échangeurs, 35 m par rapport à l'axe de l'actuelle RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles.
- 35 mètres par rapport à l'axe de la « route des carrières » RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

2) Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à un mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées à un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

4) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

5) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet (à l'exception des secteurs Ah et Ar).

Dans les secteurs Ah et Ar, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

## Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
    - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
    - en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure
    - pour les bâtiments d'activité à usage agricole
    - aux éoliennes

❖ Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

❖ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 - Toitures*

Sont interdites les plaques en tôles galvanisées et en fibrociment gris apparentes.

***Pour le bâti pierre :***

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile.
En cas de réfection totale de toiture, des tuiles ½ rondes devront être utilisées.
L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en ardoise.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable seront possibles.

### *3 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

***Pour les autres clôtures :***

**Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

**Composition :**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes
Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique.

### *4 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.
Les toitures en tôles galvanisées et fibrociment gris apparentes sont interdites.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Deux places de stationnement par logement individuel sont demandées par logement.

## Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet.

## Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La **zone N** est une zone naturelle 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.

Cette zone est divisée sous- secteurs :

4) La **zone N** correspond aux zones naturelles protégées.

5) Le **secteur Nd** est un secteur à vocation de déchetterie

6) Le **secteur Nl** correspond à un secteur de loisirs

7) Le **secteur Nh** correspond à l'habitat dispersé où seuls sont autorisées les extensions de l'existant et les changements de destination.

8) Le **secteur Np** correspond à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal.

9) Le **secteur NSe** correspond aux secteurs accueillant les stations d'épurations, les ouvrages de stockage d'eau potable.

10) Le **secteur Nx** correspond à l'ancienne décharge.

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone naturelle N Secteur N - Nd - Nl – Nh – Np – NSe- Nx

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans tous les secteurs**

1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la définition de la zone N et ne figurent pas dans l'article N2.
3) Les constructions à usage agricole,
4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article N 2.
8) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
9) Les garages collectifs de caravanes.

**De plus, dans les secteurs NSe, Nd, Nh, Nl, Np, Nse et Nx:**

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, …).

2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

3. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement.

4. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

5. Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

6. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**En secteur Nd :**

Les constructions et installations nécessaires aux besoins de la déchetterie, sous conditions de bonne intégration dans l'environnement.

**En secteur Nh :**

1) L'extension des bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'une extension de 30% à la date de l'arrêt du PLU et sous réserve que les travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

2) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 100 m². Cette limitation ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments existants à l'arrêt du PLU ;

3) L'extension de bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'harmonise avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

   - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²

   - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

**En secteur Nl :**

1) Les constructions d'équipements publics et d'activités de loisirs du secteur sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement. (aire naturelle de camping – salle de sports – terrains de sports ...)
2) Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

**En secteur Np :**

Toutes constructions ou installations devront faire l'objet d'un avis préalable au titre de la préservation du patrimoine archéologique.

**En secteur NSe:**

Les constructions et installations d'infrastructures publiques liés et nécessaires à la station d'épuration (bassins, station d'épuration et de pompage, déchetterie…).

**En secteur Nx**
Aucune construction, ni installation, ni affouillement n'est autorisé sur le site de l'ancienne décharge de la Rochelle.

En secteur de site classé Estuaire de La Loire :
Les constructions ou installations ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale, au titre de l'article L341-10 du code de l'environnement.

## Article N 3 - Voiries et accès

### *1 - Accès*

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurité pourront être interdits.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits

### *2 - Assainissement eaux usées*

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport à l'emplacement réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, …)
- 35m par rapport à l'axe des RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles
- 35 mètres par rapport à la RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, le changement d'affectation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :
   - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
   - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.
2) Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
4) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne comprenant pas de logement ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.
3. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
4. Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *1 – les Toitures*

Les plaques en tôle galvanisées et en fibrociment gris apparentes sont interdites.

***Pour le bâti pierre :***
Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées à l'identique de la toiture d'origine, dans le cadre de projet de réhabilitation.

### *2 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.
Pour les autres clôtures il s'agit de respecter les conditions suivantes :

***Hauteur :***
La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 mètre en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative

***Composition :***
La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, …) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique.

### *3 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques est interdite.
L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.
Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.
**En secteur Nh :** deux places de stationnement par logement

## Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2) Les haies repérées doivent être préservées et entretenues.
3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

## Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# Titre 4 - NOUVELLE RÉDACTION

# Titre 1 : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.15 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : **ROUANS**.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

**Art. R 111.2.** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Art. R 111.4.** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R 111.15** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R 111.21** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
   - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
   - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
   - les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
   - des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
   - des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U**.**
- **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU**.**
- **La zone Agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
- **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

Le territoire est également couvert par :

- **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- **Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7** qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement.
- **Le patrimoine architectural d'intérêt local** identifié par une étoile sur le plan de zonage.
- **Les chemins de randonnée** dont les itinéraires sont annexés au présent document.

## Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L 422-1 et L 421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

- Toutes les démolitions seront soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants, et R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

***Sursis à statuer :***

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

*« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*
*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »*

## Article 5 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, *"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".*
*En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".*

## Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures au regard de l'article L123-1-9.
Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente

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

## Article 7 – Définitions

- ***Équipements publics et d'intérêt collectif***
  Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

***Dans les marges de recul***
Dans les marges de recul, les saillies des bâtiments sont autorisées.

- ***Hauteur maximale***

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude (en tout point de la construction) entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture ou l'acrotère.

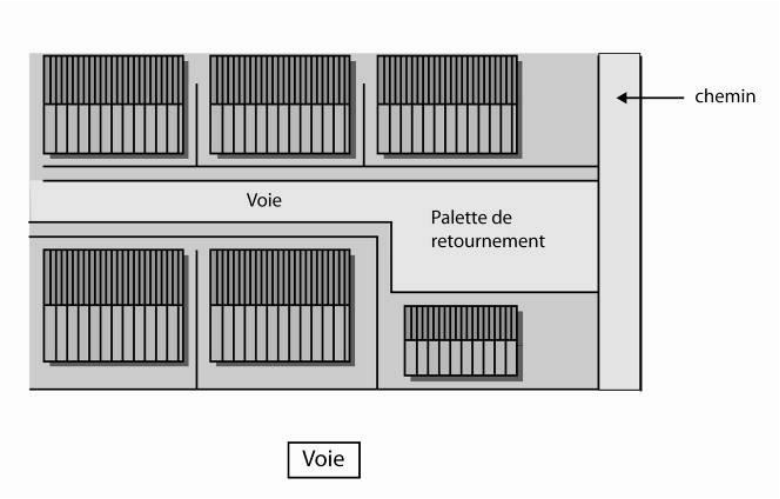
En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

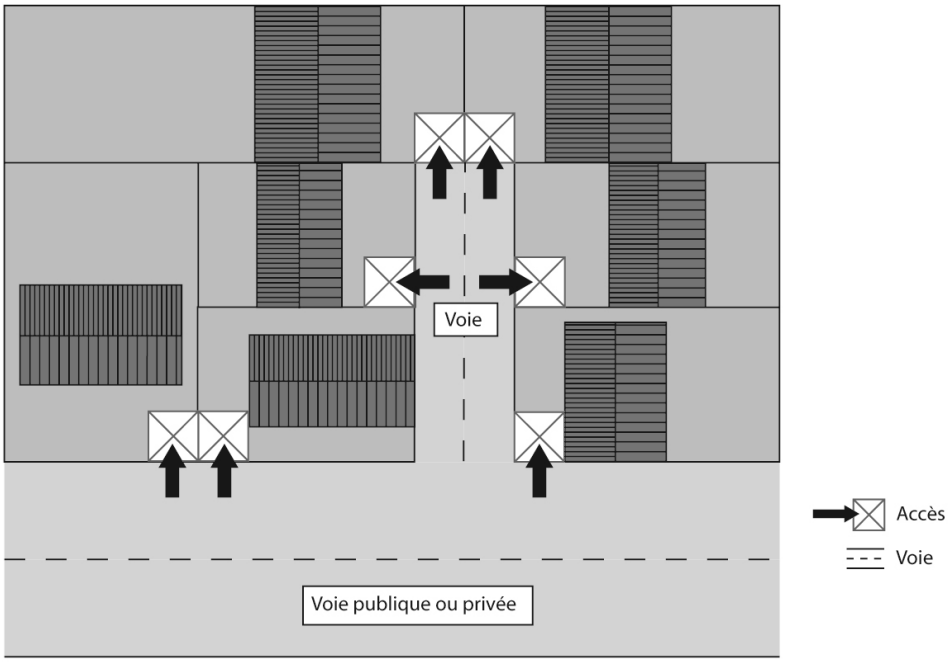
Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, etc., ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

- ***Voies et emprises publiques ou privées***

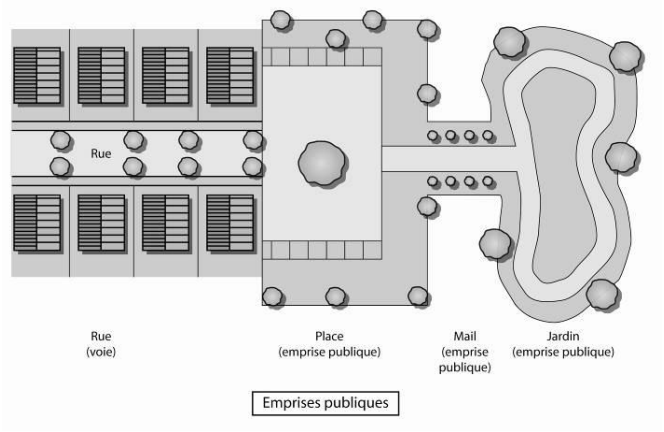
  - **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux).
    S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

**Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.**




- **<u>Emprises publiques</u>** : ce sont les espaces publics qui ne sont pas dédiés à la voirie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



- ***Emprise au sol***

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de **surface de plancher** (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol est calculée sur la totalité de l'îlot de propriété :

- Elle correspond à l'emprise au sol totale autorisable pour des constructions nouvelles dans les zones et secteurs où elles sont autorisées
- Elle correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans les secteurs autorisant uniquement des extensions de l'existant.

Une piscine non-couverte n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

- ***Surface de Plancher***

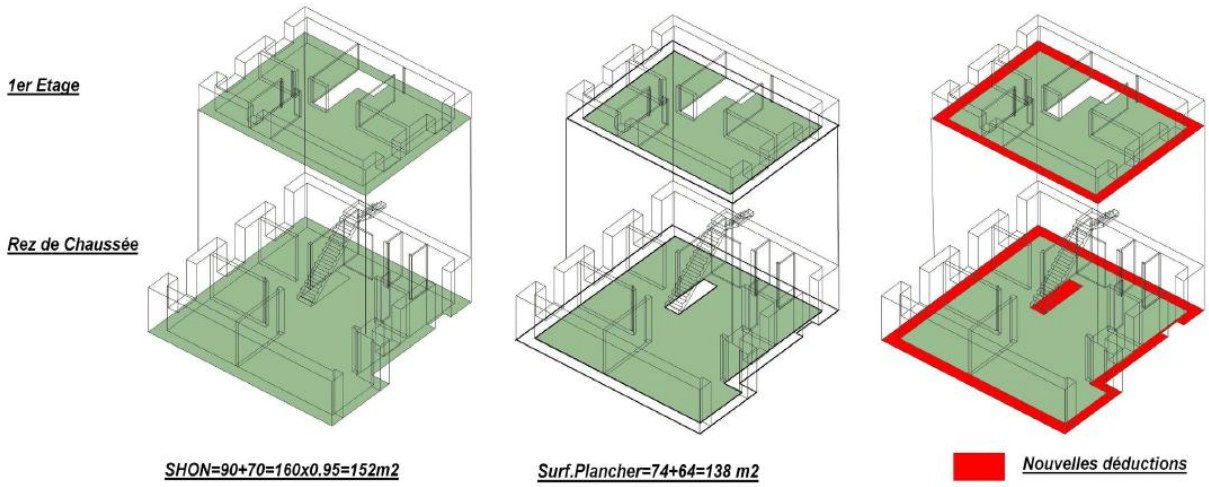
*Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.*
Code de l'urbanisme. Article L 112-1

***Qu'est-ce que la surface de plancher ?***

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

***Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?***

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs
n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.




- ***Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?***

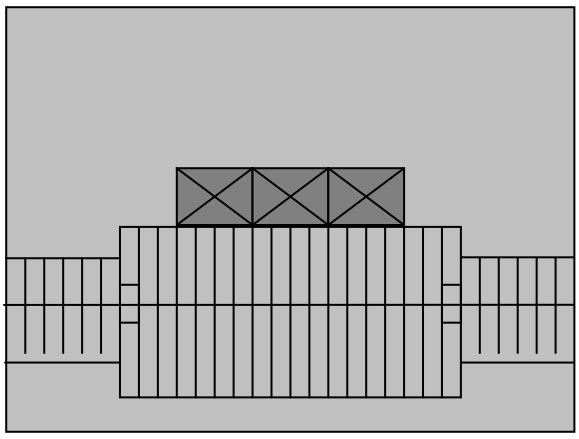
A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

- ***Annexes***

***La surface des annexes séparées ne pourra être supérieure à la surface de l'emprise au sol du bâti où est située l'habitation.***

- **Annexe accolée** : Construction accolée à la construction principale.



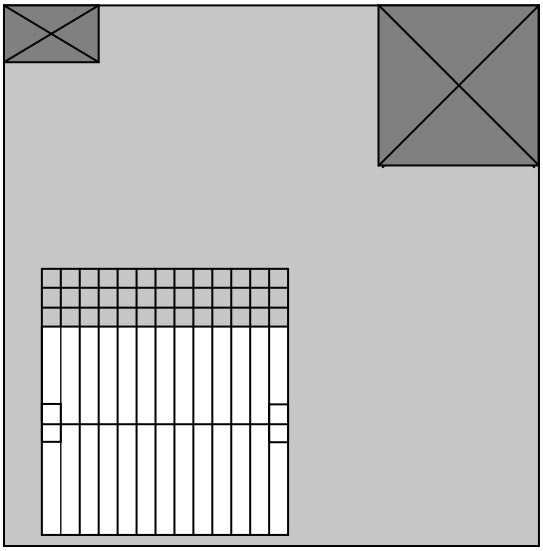
Le cellier : **annexe**

La véranda : **annexe**

Le garage accolé : **annexe** avec ou sans passage couvert

- **Annexe séparée** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Abri de jardin :
**annexe séparée**



Le garage en fond de jardin :
**annexe séparée**

## Article 8 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

## Article 9 - Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés à l'article 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

**c)** les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991),

**d)** les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (dont les garages collectifs de caravanes),

**d)** les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## Article 10 – Ouvrages techniques spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de surface de plancher pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, cabines téléphoniques, postes de refoulements…) d'intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront autant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone.

## Article 11 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*
*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.* »

## Article 12 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.* » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

  Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :
  Direction Régionale des Affaires Culturelles
  Service Régionale de l'Archéologie
  6 rue du Chapitre – CS 24405
  35044 RENNES CEDEX

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

## Article 13 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.

## Article 14 : Patrimoine bâti

Les bâtiments répertoriés par une étoile (∗) sur le plan de zonage sont soumis à permis de démolir

## Article 15 : Application R 123-10-1 - Lotissements

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R123-10-1, les règles applicables à un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles applicables sont les règles générales des zones, secteurs et sous-secteurs définies dans le présent règlement.

## Article 16 : Les Zones humides

Les zones humides sont exprimées par une trame spécifique sur les plans de zonage.
Toutes installations, aménagements et constructions y sont interdites (notamment les affouillements, les exhaussements, le drainage), à moins que le projet ne présente des mesures compensatoires permettant une intégration dans le site compatible avec une préservation suffisante de la zone humide et sous réserve d'une justification technique démontrant qu'il ne peut être réalisé ailleurs.

## Article 17 : Zone de dangers significatifs (IRE)

GRT Gaz doit être consulté, dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de dangers significatifs (IRE) dans un cercle de rayon égal à :

- 70m pour les canalisations DN 200
- 205m pour les canalisations DN 450,

Centré sur les canalisations de transport de gaz naturel, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

GRT Gaz Région Centre-Atlantique
Centre de Traitement des DR/DICT
Roche Maurice BP 12417
44024 NANTES cedex 1

## Article 18 : Zone inondable

Sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et dans les secteurs de zone inondable, les extensions et les changements de destination seront autorisés à la condition d'avoir ou de construire un étage.

Par ailleurs, sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et en zone inondable, le traitement des clôtures devra être spécifique. Les clôtures ne devront pas retenir l'eau et devront ainsi être "ajourées".

## Article 19 : Hauteur des clôtures pouvant être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité

Les hauteurs des clôtures fixées dans le présent règlement pourront être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité notamment aux abords des routes départementales dans le respect du règlement de la voirie départementale (article 31).

# Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

# Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat U Secteur Ua et sous secteur Uac – Secteur Ub et sous- secteurs Ubz et Uba

La **zone urbaine à vocation d'habitat** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uac correspondant à un secteur à vocation commerciale.**
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubz de la ZAC dite du Grand Chemin et un sous secteur Uba.**

## Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.
2) Les constructions à usage agricole,
3) Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
8) Les installations classées soumises à autorisation.
9) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
10) Les garages collectifs de caravanes.
11) Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.
12) Le changement de destination des locaux commerciaux dans le linéaire identifié en annexe 1 du présent règlement est interdit.

## Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions abritant des activités commerciales ou de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
   - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
3) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
5) Les bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'habitat dans la limite d'une surface d'emprise au sol de 200 m².
6) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.
7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral relatif au bruit des infrastructures terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser la bande concernée sur les plans).
8) Les démolitions de bâti pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage.
9) Dans le sous-secteur Uac, sont autorisées les constructions et installations à vocation commerciale uniquement.
10) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 3 – Accès et voiries

### 1 - Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y

obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ainsi que les servitudes de passage existantes ou créées à l'occasion d'un projet doivent avoir :

- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour la desserte d'un logement,
- une largeur de chaussée de 4 mètres minimum pour celles desservant entre 2 et 5 logements.

A partir de 6 logements, elles doivent avoir :

- une largeur de 3 mètres de chaussée minimum en sens unique,
- une largeur de 4 mètres de chaussée minimum si elles sont à double sens,
- si la chaussée se termine en impasse elle devra être aménagée dans sa partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article U 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 - Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.
Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### 5 - *Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées comme indiqué ci-dessous :

- **En secteur Ua** :

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, l'alignement étant alors assuré par un mur, un muret, un porche ou portail d' une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
  - lorsque le projet de construction ne peut être implanté en raison d'un linéaire à l'alignement inférieur ou égal à 6 mètres, la construction projetée peut s'implanter en recul.
  - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
  - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
  - pour des raisons de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
  - lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble justifiant une implantation différente
  - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **En secteurs Ub**

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
    - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
    - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
    - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
    - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

- En sous-secteur Ubz, les implantations sont règlementées par le cahier des charges de la ZAC.
- En sous-secteur Uba, le nu des façades des constructions sera implanté soit à l'alignement ou à 1,50 m de recul maximum.
- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article U 9 - Emprise au sol des constructions

- Sans objet en Ua
- Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est fixé à :
    - 50% **en Ub**
    - 60% **en Ubz**, sauf pour les logements sociaux

## Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.
Les constructions pourront avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles de la zone, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Les équipements publics ou d'intérêts collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

***Pour le bâti pierre :***
La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine.

### *2 – Toitures*

Sont interdites

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

**En secteur Ua**
Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente maximale sera de 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant ou des matériaux d'origine du bâti existant pour les extensions.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur les constructions principales sous réserve de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface au sol de la construction. Elles pourront être autorisées pour les annexes séparées de la construction principale.

Dans le cadre du développement durable :
Les toitures terrasses végétalisées (sauf pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage) et la pose de panneaux solaires et photovoltaïques (sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture) sont autorisées nonobstant les dispositions précédentes.

**En secteur Ub** : pas de prescriptions particulières.

### *3 - Clôtures*

***Hauteur :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- **En secteur Ua** : 2 mètres en limite d'emprise publique ou privée et en limite séparative.
- **En secteurs Ub** : 1,5 m en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative

La hauteur des clôtures en Ua sera de 1,50 mètre minimum.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

***Composition***

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

**En secteur Ua**, seuls les murs ou murets enduits deux faces sont autorisés en limite d'emprise publique ou privées.

### *4 – Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination à usage d'habitation :**
**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- à partir de 300 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :** 1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 100 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

## Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**2)** Les dépôts, citernes, stockage doivent être dissimulés derrière un écran afin de ne pas être vus de la voie publique.

## Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation économique Ue

La **zone Ue, dite du Mottay,** est une zone urbaine à vocation économique, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et de commerces de gros qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein du bourg ou d'autres zones d'habitation. Elle correspond à une zone déjà urbanisée où les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article Ue 2.

Les constructions à vocation de commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article Ue 2.

Le changement de destination en commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article Ue 2.

Les logements neufs d'habitation y compris de gardiennage.

## Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions et installations à vocation économique artisanale, industrielle, de service, de commerce de gros ou de commerces liés à une activité autorisée sur la zone (show-room) ou à une activité de réparation de véhicules.
2) L'extension des commerces de détail existants à la date d'approbation du PLU.
3) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
4) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectives sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique
5) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
6) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

## Article Ue 3 - Voirie et accès

***1 - Accès***

La création d'accès individuels directs à la RD 723 est interdite. La modification ou la création d'accès individuel aux autres Routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurisé pourront être interdits.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

***2 – Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.
Pour les voies nouvelles, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

***2 - Assainissement eaux usées***

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

***3 - Eaux résiduaires***

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***4 - Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

***5 - Réseaux électriques et de télécommunication.***

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique.

Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

***6 - Collecte des déchets***

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article Ue 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées sur le plan de zonage, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions qui jouxtent une voie non ouverte au public
- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.
En cas d'extension d'une construction existante en bon état ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions ne devra pas aggraver la situation existante.
Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Cependant, l'implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article Ue 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m.
Un dépassement peut être autorisé pour les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité (cheminée, aération, …)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article Ue 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

***1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

***2 - Les clôtures***

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.
En limite d'emprise publique ou privée, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit en maçonnerie ou parpaings enduits et elles n'excédant pas 1 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage

Dans tous les cas elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

## Article Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m².

**1- Constructions à usage de bureaux et services :** Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**2- Constructions à usage de commerce :**

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²

- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**3- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :** 1 place par 100 m² de surface

**4- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article Ue 13 - Réalisation d'espaces libres,

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être traitées en espace vert.

## Article Ue 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans Objet.

# Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser 1AU

**Les zones 1AU** sont des zones naturelles insuffisamment équipées destinées à être urbanisées à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elles sont ouvertes à l'urbanisation.
Les constructions y 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 en cohérence avec les Orientations d'Aménagement proposées.

## Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations

2) Les constructions à usage agricole,

3) Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.

8) Les installations classées soumises à autorisation.

9) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.

10) Les garages collectifs de caravanes.

## Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité…).
2) L'extension des constructions existantes ainsi que les dépendances et annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soient situées sur l'unité foncière abritant la construction principale, que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

   Les extensions, annexes séparées ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
3) Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
4) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs et notamment les ouvrages électriques sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU

5) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de voirie, de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
6) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article 1AU 3 – Accès et voiries

### 1- Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les nouveaux accès privés sur la RD 723 devront être regroupés.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées

- en sens unique doivent avoir 3 mètres de chaussée
- celles à double sens doivent avoir 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y

raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies ou à 1,5 mètre minimum de la limite d'emprise publique Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- pour l'extension de constructions accolée à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ne respectant pas les règles générales en 1AU sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.
Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.
Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

## Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à **6** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

Les constructions pourront avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles générales, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

## Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

### *2 - Clôtures*

**Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,5 m en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

**Composition**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.
De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

### *3 – Annexes*

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination à usage d'habitation :**
**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².

- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4.Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :**

- 1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement pour ne pas être visibles de la voie publique.

## Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

# Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation économique 1AUe

**Le secteur 1AUe** est un secteur d'extension urbaine insuffisamment équipé à vocation économique destiné à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services et de commerces de gros qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein du bourg ou d'autres zones d'habitation.

## Article 1AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 1AUe 2.

Les constructions à vocation de commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article 1AUe 2.

Le changement de destination en commerces de détail, à l'exception des cas prévus à l'article 1AUe 2.

Les logements neufs d'habitation y compris de gardiennage.

## Article 1AUe 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions et installations à vocation économique artisanale, industrielle, de service, de commerce de gros ou de commerces liés à une activité sur la zone (show-room) ou à une activité de réparation de véhicules.
2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les réglementations en vigueur concernant ces installations
3) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectives sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique
4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
5) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

## Article 1AUe 3 - Voirie et accès

***1 - Accès***

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

***2 – Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Pour les voies nouvelles, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article 1AUe 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes

***2 - Assainissement eaux usées***

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

***3 - Eaux résiduaires***

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

***4 - Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

***5 - Réseaux électriques et de télécommunication***.
Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

***6 - Collecte des déchets***
Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article 1AUe 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article 1AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage. En dehors de ces marges, le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimal de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations d'intérêt public ou collectif.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Cependant, l'implantation sur une des limites séparatives peut être autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu adapté à l'activité et à condition de respecter sur les autres limites séparatives une distance au moins égale à 4 mètres.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article 1AUe 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article 1AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15m.

Un dépassement peut être autorisé pour les ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité (cheminée, aération, …)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article 1AUe 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

***1 - Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

***2 - Les clôtures***

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.
En limite d'emprise publique ou privée, elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage,
- soit en maçonnerie ou parpaings enduits et elles n'excédant pas 1 mètre. Elles pourront être surmontées d'un grillage

Dans tous les cas elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale

## Article 1AUe 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m².

**1- Constructions à usage de bureaux et services :** Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**2- Constructions à usage de commerce :**

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**3- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :** 1 place par 100 m² de surface

**4- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article 1AUe 13 - Réalisation d’espaces libres,

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l’article L 130.1 du code de l’urbanisme

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent être traitées en espace vert.

## Article 1AUe 14 - Coefficient d’occupation du sol

Sans Objet.

# Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.
Elle comprend :

- un secteur **Ab** où la construction de bâtiments à usage agricole est interdite en périphérie de l'agglomération de Rouans
- un secteur **Ah** correspondant aux hameaux où seuls sont autorisées les extensions de l'existant, les annexes et les changements de destination
- un secteur **An** correspondant à un secteur de transition avec les marais
- un secteur **Ap** correspondant à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal,
- un secteur **Ar** correspondant aux hameaux patrimoniaux identifiés faisant l'objet d'une réglementation spécifique sur le bâti pierre.

# Chapitre 1 :
# Dispositions applicables à la zone agricole A
# Secteur A – Ab – Ah – An – Ap - Ar

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions, les installations ou équipements non mentionnés à l'article A2 et notamment :
   - Les mobil-homes et bungalow.
   - Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain ou des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
   - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
   - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

2) En secteurs Ab, An, Ar et Ah, toutes constructions à usage agricole.

3) En secteur Ap, toutes constructions, toutes installations ou toutes extensions du bâti existant.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans tous les secteurs :**

1) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

**De plus dans le secteur A uniquement :**

a) Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de **50 m** de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

b) Les activités de diversification (vente, activité éducative, …) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments existants.

Un agrandissement sera autorisé dans la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

c) Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront être autorisées dans le cadre de mise aux normes.
d) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
e) Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.
f) Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
g) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).
h) Les annexes aux logements de fonction.

**2) <u>En secteur Ah :</u>**

a. La rehausse est autorisée.

b. L'extension de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation existants ou des annexes accolées à l'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension de 30% (non cumulable) ;

c. L'extension des bâtiments existants en pierre à usage d'habitation dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Elle sera réalisée en pierres apparentes, pierres jointes, en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour être en cohérence avec le bâti existant et l'environnement. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… devront être conservés.
Les extensions, les vérandas et pièces annexes seront autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre. D'autres matériaux et aspects pourront exceptionnellement être autorisés sous réserves de s'intégrer parfaitement aux constructions existantes.

d. Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 11 des dispositions générales ;

- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;

- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…devront être conservés. Les murs extérieurs

existants en pierres devront être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) pourront être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes ou en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.

- que l'assainissement soit réalisable ;

- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

e. La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexes séparées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) soit de 100 m² maximum.

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

f. L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

- Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
- Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

## 3) <u>En secteur Ar</u>

a) La rehausse est interdite sauf pour les bâtiments en pierres ne comportant pas une hauteur satisfaisante pour être réhabilités. Dans ce cas, la surélévation devra obligatoirement se faire en pierres sans que la hauteur du bâti à rehausser ne dépasse 3 mètres entre le seuil et l'égout du toit.

b) L'extension des bâtiments existants en pierre à usage d'habitation ou des annexes accolées dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol (non cumulable), à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Elle sera réalisée en pierres apparentes, pierres jointes, en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour être en cohérence avec le bâti existant et l'environnement. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… devront être conservés.

Les extensions, les vérandas et pièces annexes seront autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre. L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsque le bâtiment patrimonial est couvert en ardoises. D'autres matériaux et aspects pourront

exceptionnellement être autorisés sous réserves de s'intégrer parfaitement aux constructions existantes.

c) Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 11 des dispositions générales ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…devront être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres devront être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) pourront être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes ou en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
- que l'assainissement soit réalisable ;
- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

d) La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexes séparées sous réserve d'avoir le même aspect que le bâti existant ou être réalisée en bois ou aspect bois et que l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) soit de 40 m² maximum.

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

## Article A 3 - Voiries et accès

### *1- Accès*

La création d'accès individuel directs sur les routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée ou limitée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

### *2 - Assainissement eaux usées*

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 pour l'habitat, 50 mètres pour les activités et 30 mètres par rapport aux bords extérieurs des chaussées des bretelles d'échangeurs, 35 m par rapport à l'axe de l'actuelle RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles.
- 35 mètres par rapport à l'axe de la « route des carrières » RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

2) Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à un mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées à un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

4) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

5) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet (à l'exception des secteurs Ah et Ar).

Dans les secteurs Ah et Ar, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

## Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
    - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
    - en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure
    - pour les bâtiments d'activité à usage agricole
    - aux éoliennes

❖ Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

❖ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 - Toitures*

Hormis pour les bâtiments agricoles, sont interdites :

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

***Pour le bâti pierre :***

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile.
En cas de réfection totale de toiture, des tuiles ½ rondes devront être utilisées.
L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en ardoise.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable seront possibles.

### *3 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

***Pour les autres clôtures :***

**Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

**Composition :**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes
Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

### *4 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Hormis pour les bâtiments agricoles, les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Deux places de stationnement par logement individuel sont demandées par logement.

## Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet.

## Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

La **zone N** est une zone naturelle 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.

Cette zone est divisée sous- secteurs :

- La **zone N** correspond aux zones naturelles protégées.
- Le **secteur Nd** est un secteur à vocation de déchetterie
- Le **secteur Nl** correspond à un secteur de loisirs
- Le **secteur Nh** correspond à l'habitat dispersé où seuls sont autorisées les extensions de l'existant et les changements de destination.
- Le **secteur Np** correspond à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal.
- Le **secteur NSe** correspond aux secteurs accueillant les stations d'épurations, les ouvrages d'eau potable, les installations publiques ou d'intérêts collectifs.
- L**e secteur Nx** correspond à l'ancienne décharge.

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone naturelle N Secteur N - Nd - Nl – Nh – Np – NSe- Nx

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans tous les secteurs**

1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la définition de la zone N et ne figurent pas dans l'article N2.
3) Les constructions à usage agricole,
4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article N 2.
8) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
9) Les garages collectifs de caravanes.

**De plus, dans les secteurs NSe, Nd, Nh, Nl, Np, Nse et Nx:**

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, …).

2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

3. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement.

4. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

5. Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

6. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**En secteur Nd :**

Les constructions et installations nécessaires aux besoins de la déchetterie, sous conditions de bonne intégration dans l'environnement.

**En secteur Nh :**

1) L'extension des bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'une extension de 30% à la date de l'arrêt du PLU et sous réserve que les travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

2) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 100 m². Cette limitation ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments existants à l'arrêt du PLU ;

3) L'extension de bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'harmonise avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

   - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²

   - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

**En secteur Nl :**

1) Les constructions d'équipements publics et d'activités de loisirs du secteur sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement. (aire naturelle de camping – salle de sports – terrains de sports ...)
2) Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

**En secteur Np :**

Toutes constructions ou installations devront faire l'objet d'un avis préalable au titre de la préservation du patrimoine archéologique.

**En secteur NSe:**

Les constructions et installations d'infrastructures publiques liées et nécessaires notamment aux stations d'épuration, aux ouvrages d'eau potable ainsi qu'aux installations publiques ou d'intérêts collectifs.

**En secteur Nx**

Aucune construction, ni installation, ni affouillement n'est autorisé sur le site de l'ancienne décharge de la Rochelle.

En secteur de site classé Estuaire de La Loire :
Les constructions ou installations ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale, au titre de l'article L341-10 du code de l'environnement.

## Article N 3 - Voiries et accès

### *1 - Accès*

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurité pourront être interdits.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits

### *2 - Assainissement eaux usées*

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport à l'emplacement réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, …)
- 35m par rapport à l'axe des RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles
- 35 mètres par rapport à la RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, le changement d'affectation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :
   - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
   - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.
2) Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
4) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne comprenant pas de logement ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.
3. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
4. Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1- Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 – les Toitures*

Sont interdites :

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

***Pour le bâti pierre :***
Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées à l'identique de la toiture d'origine, dans le cadre de projet de réhabilitation.

### *3 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.
Pour les autres clôtures il s'agit de respecter les conditions suivantes :

***Hauteur :***
La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5 mètre en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative.

***Composition :***
La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, …) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

### *4 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.
L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques est interdite.
L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.
Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.
Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.
**En secteur Nh :** deux places de stationnement par logement

## Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2) Les haies repérées doivent être préservées et entretenues.
3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

## Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# TITRE 5 : PIÈCES ANNEXES

**MAIRIE**

**DE**

**R O U A N S**

Loire-Atlantique

44640

---

Téléphone : 02 40.64.24.27

Mail : rouans.mairie@wanadoo.fr

www.rouans.fr

---

# COMMUNE DE ROUANS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet de modification n°2

# SOMMAIRE

**TITRE 1 : PRESENTATION**

I. PRÉAMBULE.....1

II.CONTEXTE.....2

1. attractivité de la commune .....2

2. contexte actuel .....2

**TITRE II : PROJET**

I.SUPPRESSION DES MARGES DE RECUL POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE AUX ABORDS DE CERTAINES ROUTES DÉPARTEMENTALES.....3

II. SAUVEGARDE DU PATRIMOINE AUX ABORDS DE LA TOUR DE BUZAY.....7

1. Présentation du patrimoine de la Tour de Buzay.....10

2. Instauration d'un emplacement réservé autour de la Tour de Buzay.....11

III. RECTIFICATION D'ERREURS MATÉRIELLES SUR LE PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT.....13

1. Rectification du plan de zonage.....13

a) zone Ah à faire glisser sur la parcelle E 499.....13

b) zone Nh à faire glisser sur la parcelle I 698.....14

2. Rectification du règlement écrit pour l'implantation des annexes en secteur Ua.....14

a) Rédaction actuelle.....14

b) Proposition de la nouvelle rédaction.....15

3. Rectification du règlement écrit pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone A et N .....15

a) Rédaction actuelle

- en zone A .....15
- en zone N .....16

b) Proposition des nouvelles rédactions

- en zone A .....16
- en zone N .....16

**ANNEXES**:.....*18*

- *Délibération du Conseil Municipal du 10 novembre 2017 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'urbanisme*

- *Arrêtés du Maire n°130, 131 et 132 du 29 septembre 2017 classement en agglomération des villages de la Tindière - l'Hommeau - la Bichonnerie*

- *Mesures de publicité (annonces légales - article ROUANS Info...)*

- *Réponses des personnes publiques associées le cas échéant*

***<u>Proposition de rédaction du règlement après la modification n°2 du P.L.U.</u>***

  - *En zone Ua*
  - *En zone A*
  - *En zone N*

# TITRE 1 : PRÉSENTATION

## I - PRÉAMBULE

Implantée dans la 2ème couronne de l'agglomération nantaise, située idéalement entre NANTES et PORNIC, la commune de ROUANS accueille aujourd'hui 2845 habitants (chiffre arrêté par l'INSEE au 1er janvier 2017).

La Commune a la chance d'avoir un patrimoine qui mérite d'être conservé, voire restauré.

Aussi, dans le respect des objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz, le Programme Local d'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Cœur Pays de Retz, le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la commune, la municipalité souhaite permettre la rénovation de bâtiments en pierres dans certains villages traversés par des départementales.

D'autre part, la commune de Rouans a la chance de posséder sur son territoire, l'ancien domaine cistercien des moines de Buzay. S'il ne reste apparemment dans le paysage que les restes d'une Tour ainsi que d'anciens murs, l'essentiel du patrimoine de cette abbaye est encore bien présent au travers des aménagements de polders réalisés par les moines. La conservation de ce patrimoine, chère au cœur des habitants de Rouans et tous ceux qui s'intéressent à l'histoire du Pays de Retz nécessite de prendre des mesures de sauvegarde afin d'éviter que ces vestiges ne disparaissent à jamais.

Ces modifications n'ont pas d'impacts significatifs sur le site Natura 2000, puisque au niveau du site de Buzay, il s'agit juste d'instaurer un emplacement réservé pour protéger le patrimoine.

De plus, il s'est avéré que des erreurs matérielles se sont glissées sur les plans de zonage et un oubli a été fait au niveau du règlement du Plan Local d'Urbanisme pour l'implantation des annexes en zone Ua.

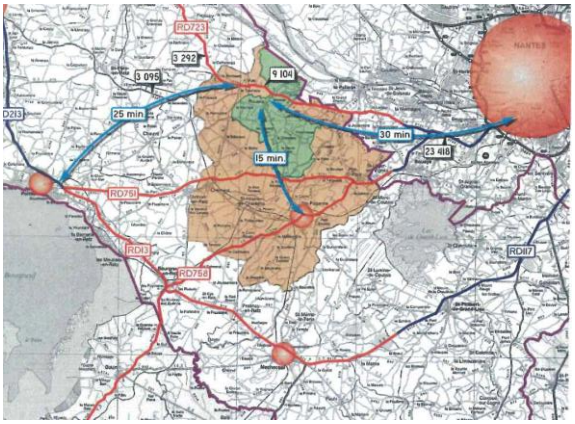
Afin de pallier ces manques, le Conseil Municipal, lors de sa délibération du 10 novembre 2017, a décidé de lancer la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, d'une part, pour protéger son patrimoine et d'autre part, pour corriger des erreurs matérielles apparues sur le plan de zonage et le règlement écrit.

## II – CONTEXTE

### 1- Attractivité de la commune

Située à mi-chemin entre NANTES et PORNIC et reliée à l'agglomération nantaise par la RD 723, à PORNIC par la RD 79, à SAINT-NAZAIRE par la RD 723, la commune de ROUANS est très attrayante.

Elle fait partie de la 2ème couronne périurbaine du pôle nantais. Depuis le 1er janvier 2017, elle est membre de la Communauté d'Agglomération Pornic Agglo Pays de Retz qui compte désormais 14 communes et est régie par le SCOT du Pays de Retz.




D'une superficie de 3773 hectares, elle compte 2845 habitants au 1er janvier 2017.

La Commune dispose des équipements suivants :

- deux écoles (une publique – une privée) ;
- un espace culturel « Cœur en Scène » ;
- une bibliothèque ;
- un centre de loisirs ;
- un pôle sportif (avec terrain de football synthétique – salle multisports – terrain de tennis city parc) ;
- un EHPAD ;
- une pharmacie ;
- deux maisons médicales (médecin – infirmières - ostéopathe – pédicure-podologue – orthophoniste – cabinet dentaire – kinésithérapeutes) ;

  etc.….

Composée de marais et de vallées, serpentée par des rivières, la diversité de son paysage présente un intérêt particulier.

En résumé, du fait de sa situation géographique, ses équipements, sa diversité paysagère, la commune de ROUANS est une commune attractive.

### 2- Contexte actuel

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 6 septembre 2013. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 31/10/2014, d'une modification N°1 le 29/01/2016 puis d'une modification simplifiée n°2 le 24/02/2017. Il est envisagé de faire une modification n°2.

# TITRE II - PROJET

## 1- SUPPRESSION DE MARGES DE RECUL POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE AUX ABORDS DE CERTAINES ROUTES DEPARTEMENTALES :

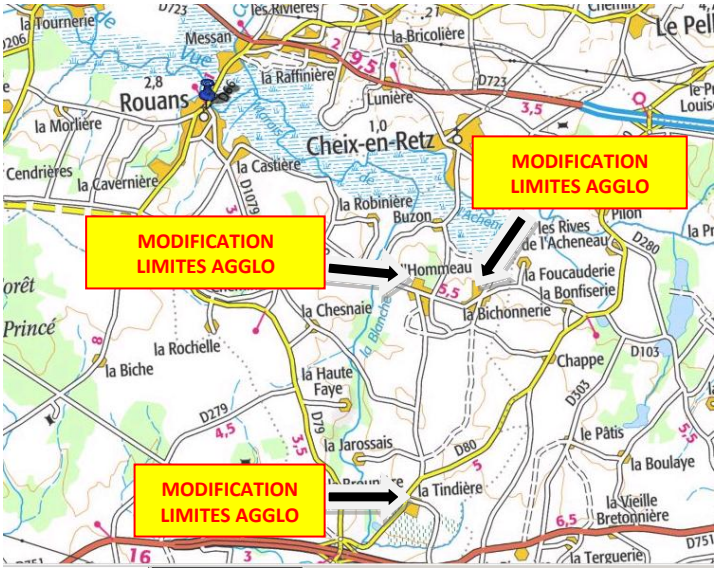
Afin de sauvegarder le patrimoine, il s'avère nécessaire de mettre en place de nouvelles mesures.

L'un des enjeux du PADD (Programme d'Aménagement et de Développement Durable) de ROUANS est de préserver et valoriser le patrimoine local en permettant la création de logements par changement de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial et sous la condition d'une valorisation du patrimoine.

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de ROUANS qualifie de hameaux patrimoniaux ceux "*qui peuvent se distinguer à travers tout d'abord l'organisation du bâti et des usages dans les hameaux où l'on retrouve souvent par exemple l'habitat associé ou accolé aux corps de ferme permettant de former une unité. Des matériaux de constructions identitaires tels que la pierre ou la tuile et certaines techniques de poses sont visibles et caractéristiques des hameaux patrimoniaux. Enfin, quelques éléments architecturaux spécifiques se trouvent sur les constructions tels que les génoises murales ou les encadrements travaillés de portes et fenêtres*".

Lors de la modification simplifiée n°2, les secteurs Ah et Ar ont été différenciés pour assurer une meilleure protection des édifices qui présentent un intérêt architectural.

Mais, il s'avère que certains projets ne peuvent aboutir car les bâtiments sont implantés le long de routes départementales. Par ailleurs, compte tenu de la dangerosité de la traversée de certains villages et en application des dispositions de l'article R411-2 du Code de la Route et suite à une concertation avec les représentants du Département, les villages de la Bichonnerie, L'Hommeau et la Tindière ont été classés en agglomération. Cela permet de limiter la vitesse.




Compte tenu de ces éléments favorables, la commune souhaite permettre le changement de destination de bâtiments qui présentent un intérêt architectural afin d'éviter que ces bâtiments ne deviennent des ruines.

Le règlement d'urbanisme prévoit qu"*En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :*

- *100 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 pour l'habitat, 50 mètres pour les activités et 30 mètres par rapport aux bords extérieurs des chaussées des bretelles d'échangeurs, 35 m par rapport à l'axe de l'actuelle RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles.*
- *35 mètres par rapport à l'axe de la « route des carrières » RD 79*
- *25 m par rapport à l'axe des autres RD*
- *5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.*

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- *Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,*
- *Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation*
- *En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.*
- *Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles*
- *Pour la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.*

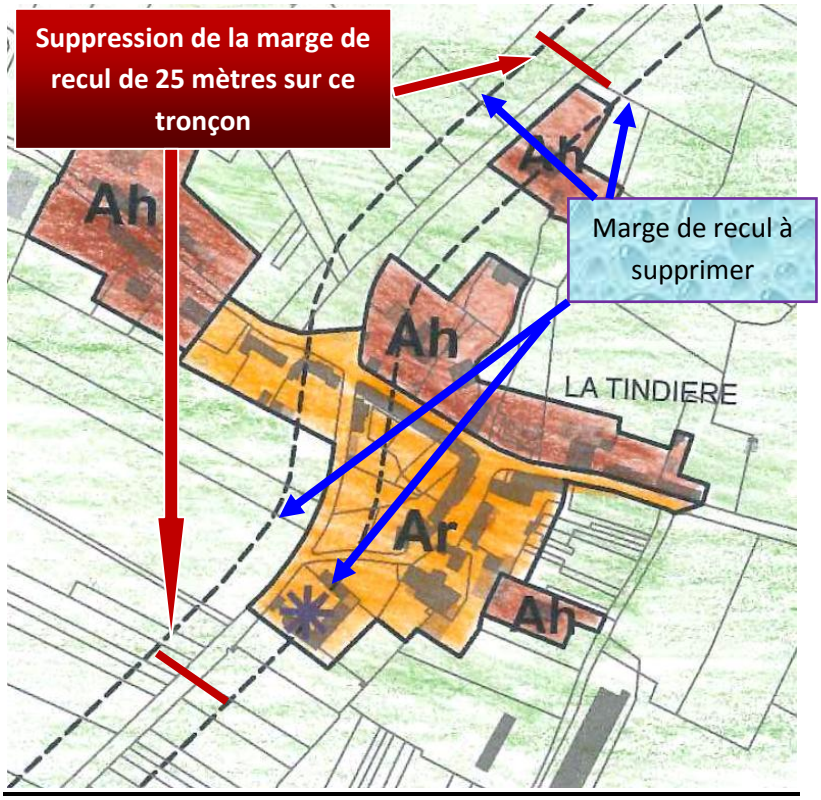
Pour ces villages, l'application du règlement empêche la rénovation des bâtiments en raison des marges de recul qui s'appliquent. Aussi, il est proposé de rectifier ces marges de recul sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme, suite au classement de ces villages en agglomération.

Les villages de l'Hommeau, la Bichonnerie et la Tindière sont passés en agglomération. Voir les arrêtés du maire n°130, 131 et 132/17 joints en pièces annexes.

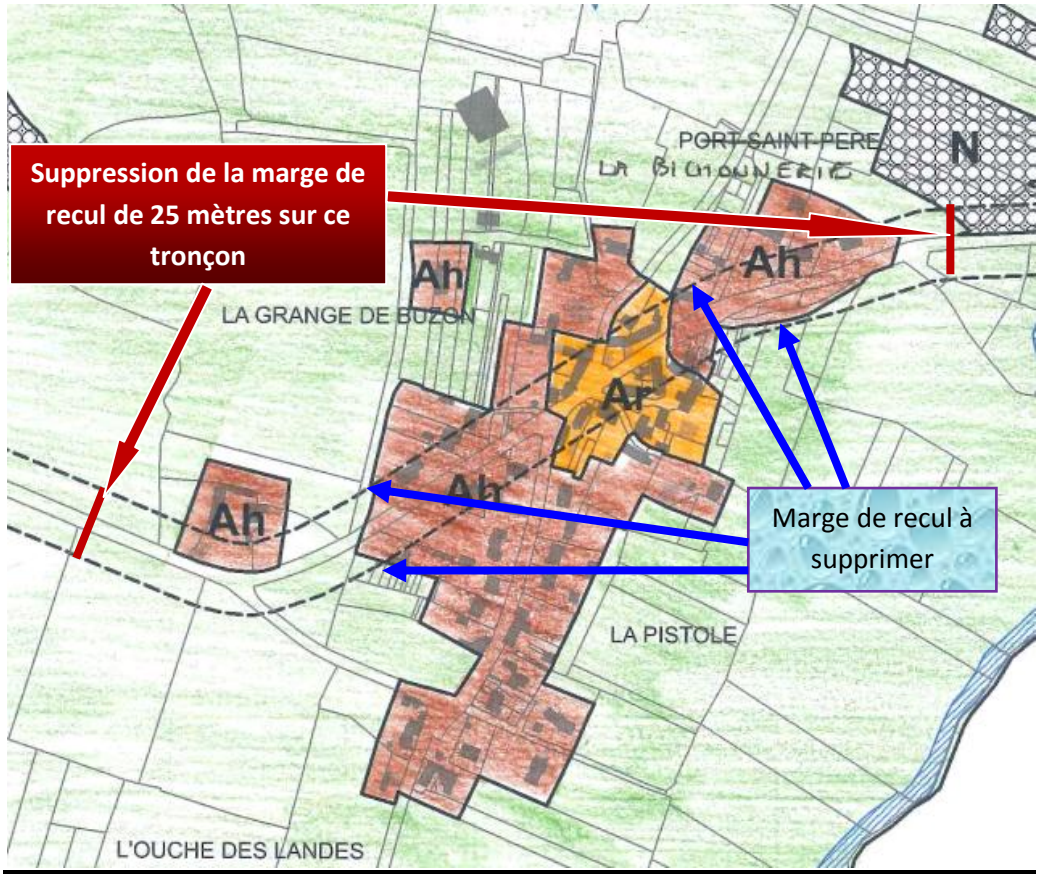
Aussi, pour une meilleure cohérence du Plan Local d'Urbanisme, il convient de supprimer, sur les plans de zonage, les marges de recul concernant ces villages.

Cette rectification engendrera peut-être la création de logements supplémentaires tout en respectant le nombre de logements prévus au niveau du SCOT, du PADD et du rapport de présentation de ROUANS qui misent sur 30 logements par an. En effet, en 2013, la commune a enregistré 6 nouveaux logements, en 2014, 14 nouveaux logements, en 2015, 20 nouveaux logements, en 2016, 34 nouveaux logements et au 1er septembre 2017, 19 nouveaux logements.
Sur les 4 dernières années, la moyenne est de 18,5 logement par an donc loin des 30 logements préconisés.

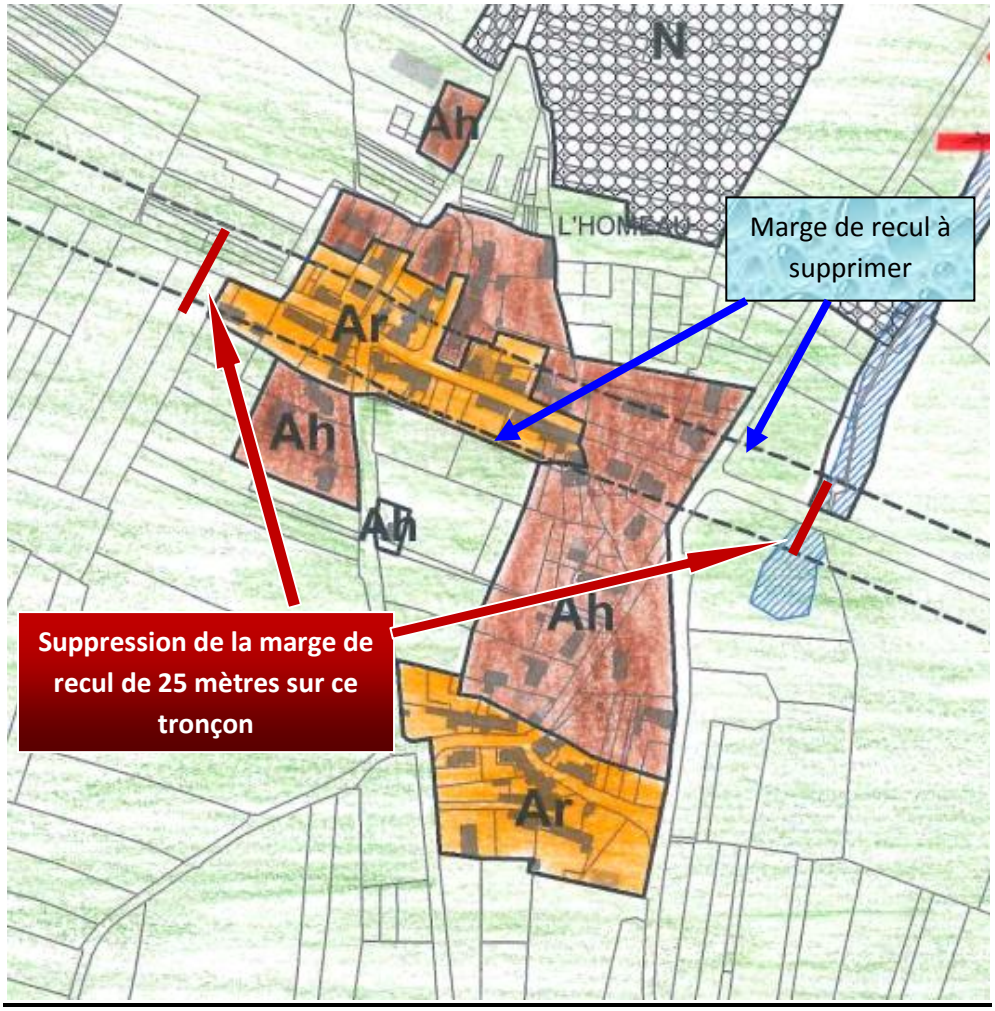
De plus, le nombre de logements qui pourraient être créés par le changement de destination de ces bâtiments en pierres, suite aux diminutions des marges de recul, se fera dans le temps car tous les propriétaires ne vont pas faire des changements de destination de ces bâtis en même temps, ce qui aura donc peu d'impacts.




**La Tindière**




**La Bichonnerie**




**L'Hommeau**

Outre les bâtiments en pierres à protéger, la commune de Rouans a la chance de posséder sur son territoire, l'ancien domaine cistercien des moines de Buzay, qui mérite également une mesure de protection.

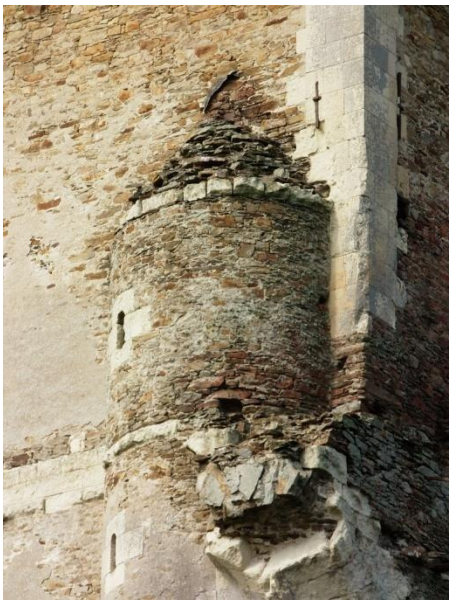
## 2- SAUVEGARDE DU PATRIMOINE AUX ABORDS DE LA TOUR DE BUZAY :

Pour une personne non avisée, de ce patrimoine, il ne reste que la tour et d'anciens murs. Mais en y regardant de plus près, force est de constater que l'essentiel du patrimoine de cette abbaye est encore bien présent : à savoir les prairies et le polder de Buzay, les chaussées et les douves dont certaines datent du Moyen Age.

Les Cisterciens ont ainsi sculpté un paysage insolite en bordure de la rive de la Loire, sur des terres offertes par le Duc de Bretagne au XIIème siècle.

Sur ce site se mêlent à côté de celles du Moyen Age, les images du canal maritime de la révolution industrielle et celles d'aujourd'hui.

Tout ce patrimoine est privé. L'objectif est donc de le préserver et de le mettre en valeur ainsi que son site et son environnement.

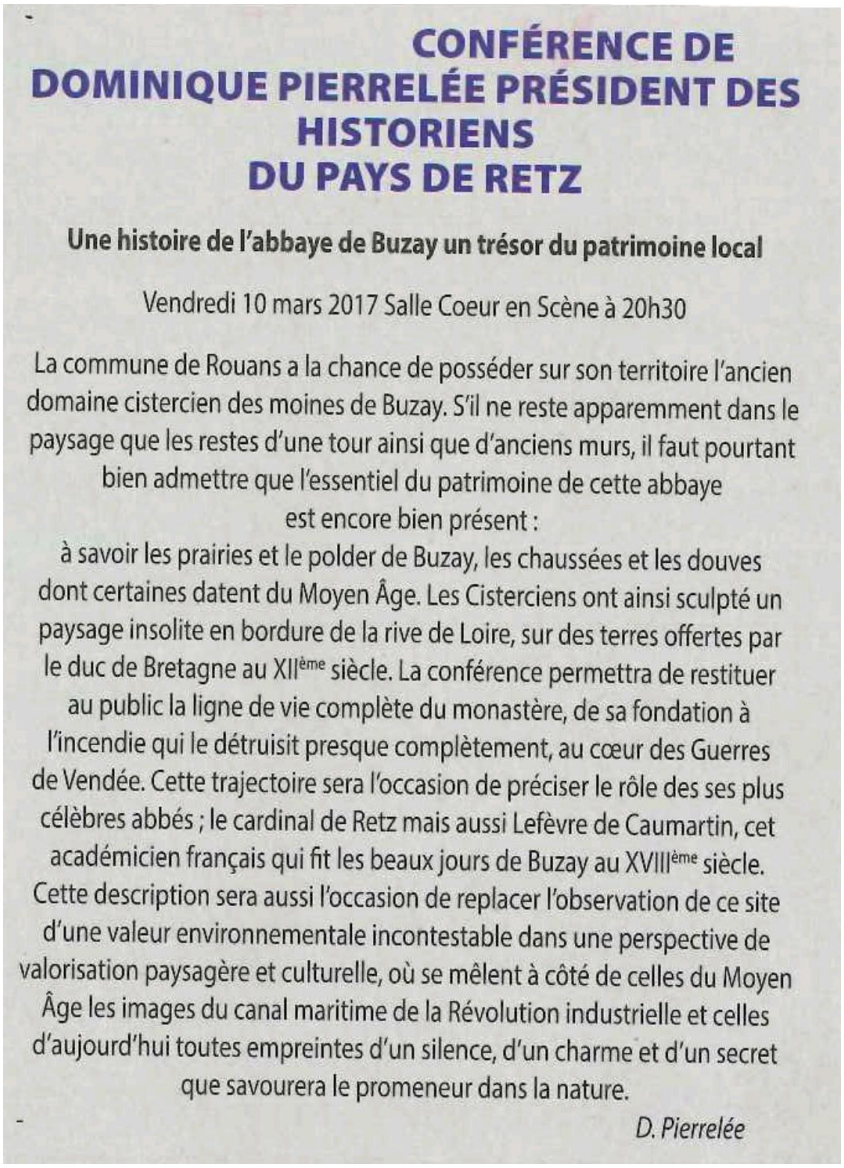


*Photos du Site*

A l'occasion de la procédure engagée, il est proposé de rectifier le plan de zonage.

## 1) Présentation du patrimoine de la Tour de Buzay

Le 10 mars 2017, à la salle Cœur en Scène de Rouans, Monsieur Dominique PIERRELÉE, Président des Historiens du Pays de Retz, en collaboration avec la municipalité a fait une conférence dont le titre était "Une histoire de l'abbaye de Buzay un trésor du patrimoine local"



**CONFÉRENCE DE DOMINIQUE PIERRELÉE PRÉSIDENT DES HISTORIENS DU PAYS DE RETZ**

**Une histoire de l'abbaye de Buzay un trésor du patrimoine local**

Vendredi 10 mars 2017 Salle Coeur en Scène à 20h30

La commune de Rouans a la chance de posséder sur son territoire l'ancien domaine cistercien des moines de Buzay. S'il ne reste apparemment dans le paysage que les restes d'une tour ainsi que d'anciens murs, il faut pourtant bien admettre que l'essentiel du patrimoine de cette abbaye est encore bien présent :

à savoir les prairies et le polder de Buzay, les chaussées et les douves dont certaines datent du Moyen Âge. Les Cisterciens ont ainsi sculpté un paysage insolite en bordure de la rive de Loire, sur des terres offertes par le duc de Bretagne au XII[ème] siècle. La conférence permettra de restituer au public la ligne de vie complète du monastère, de sa fondation à l'incendie qui le détruisit presque complètement, au cœur des Guerres de Vendée. Cette trajectoire sera l'occasion de préciser le rôle des ses plus célèbres abbés ; le cardinal de Retz mais aussi Lefèvre de Caumartin, cet académicien français qui fit les beaux jours de Buzay au XVIII[ème] siècle. Cette description sera aussi l'occasion de replacer l'observation de ce site d'une valeur environnementale incontestable dans une perspective de valorisation paysagère et culturelle, où se mêlent à côté de celles du Moyen Âge les images du canal maritime de la Révolution industrielle et celles d'aujourd'hui toutes empreintes d'un silence, d'un charme et d'un secret que savourera le promeneur dans la nature.

*D. Pierrelée*

*Article paru dans le ROUANS-INFO N°53 de Mars-avril 2017*

A travers cette conférence, le public a pu se rendre compte de l'importance de ce patrimoine.

Une réflexion s'est engagée avec les propriétaires et les riverains pour élaborer un projet de tourisme durable et préserver les vestiges de l'Abbaye.

Les élus souhaitent préserver et mettre en valeur ce capital historique de l'Abbaye de Buzay.

La solution envisagée pour permettre de protéger ce patrimoine se trouve dans l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

## 2) Instauration d'un emplacement réservé autour de la Tour de Buzay

En effet, l'article L151-41 du code de l'urbanisme ouvre la possibilité pour les communes d'instituer des emplacements réservés.

La création d'un emplacement réservé permet :

- de planifier la localisation des équipements
- d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet correspondant tout en désignant le bénéficiaire et le responsable
- de préserver la localisation
- de dimensionner, le cas échéant, les immeubles réservés aux besoins des équipements à réaliser.

L'article L 151-41 du code de l'urbanisme précise que "*le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

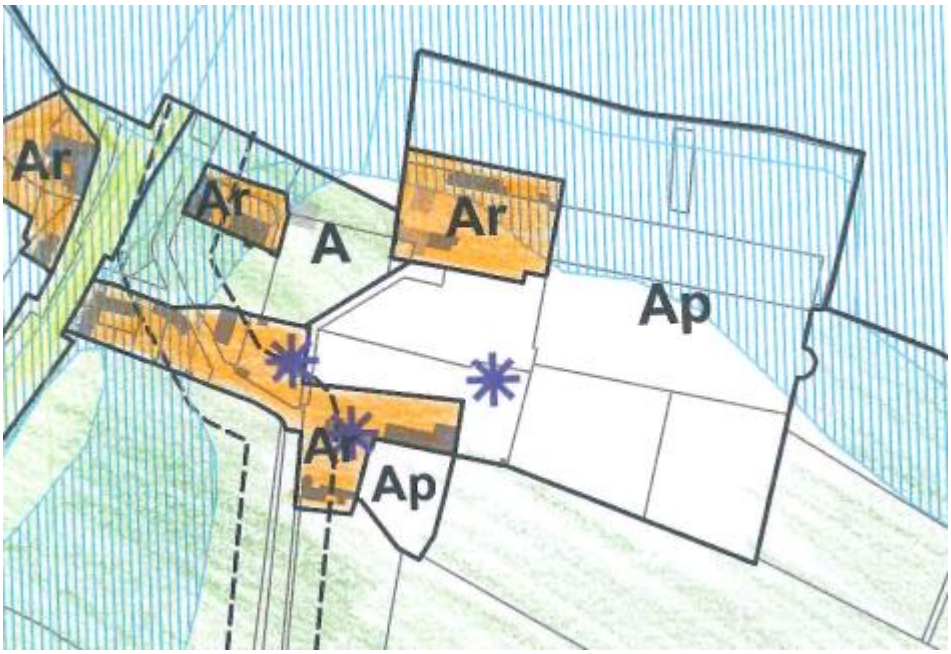
*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements."*

Selon la doctrine et la jurisprudence, on entend par installation d'intérêt général au sens de l'article L 151-41(2°) des installations ou équipements satisfaisant un besoin collectif, par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative. A titre d'exemple, un emplacement réservé a pu être réservé pour un édifice culturel (CE 25 septembre 1996 - Syndicat des propriétaires de l'immeuble n°109754).

Actuellement une zone Ap a été instituée au niveau du plan local d'urbanisme. Elle correspond à des vestiges archéologiques ou à du patrimoine historique. Toute autorisation, sur ce zonage est soumise à l'approbation des services de l'Etat ou l'autorisation du Conseil Municipal. De plus, sur le plan de zonage, une étoile est positionnée sur la Tour de Buzay. Au niveau de la légende du Plan Local d'Urbanisme, elle correspond à un bâtiment patrimonial soumis à permis de démolir.

Malheureusement, la zone Ap ne couvre pas toute la surface a protéger.




Il est donc prévu d'instituer un emplacement réservé n°10 au profit de la commune pour la préservation des vestiges de l'Abbaye de Buzay, suivant le plan ci-dessous.

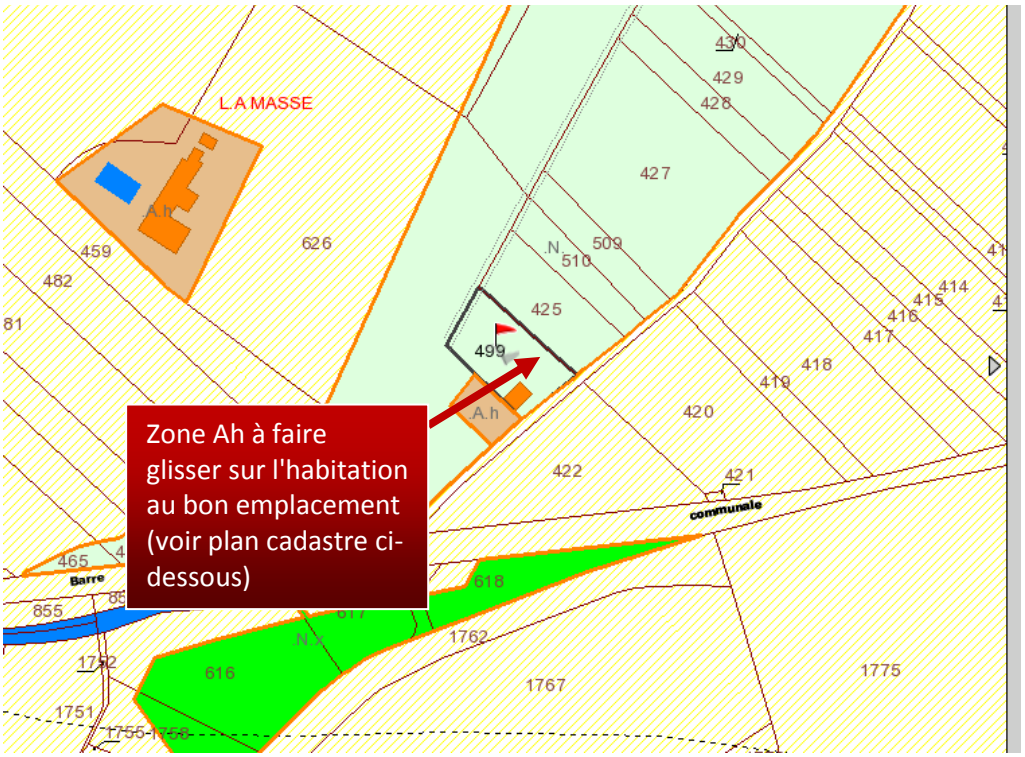
Pour impacter le moins possible les propriétaires, l'emplacement réservé se limite aux contours de l'abbaye cistercienne construite en 1135 et non à celle construite en 1755.

## III)- RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES SUR LE PLAN DE ZONAGE ET RÈGLEMENT

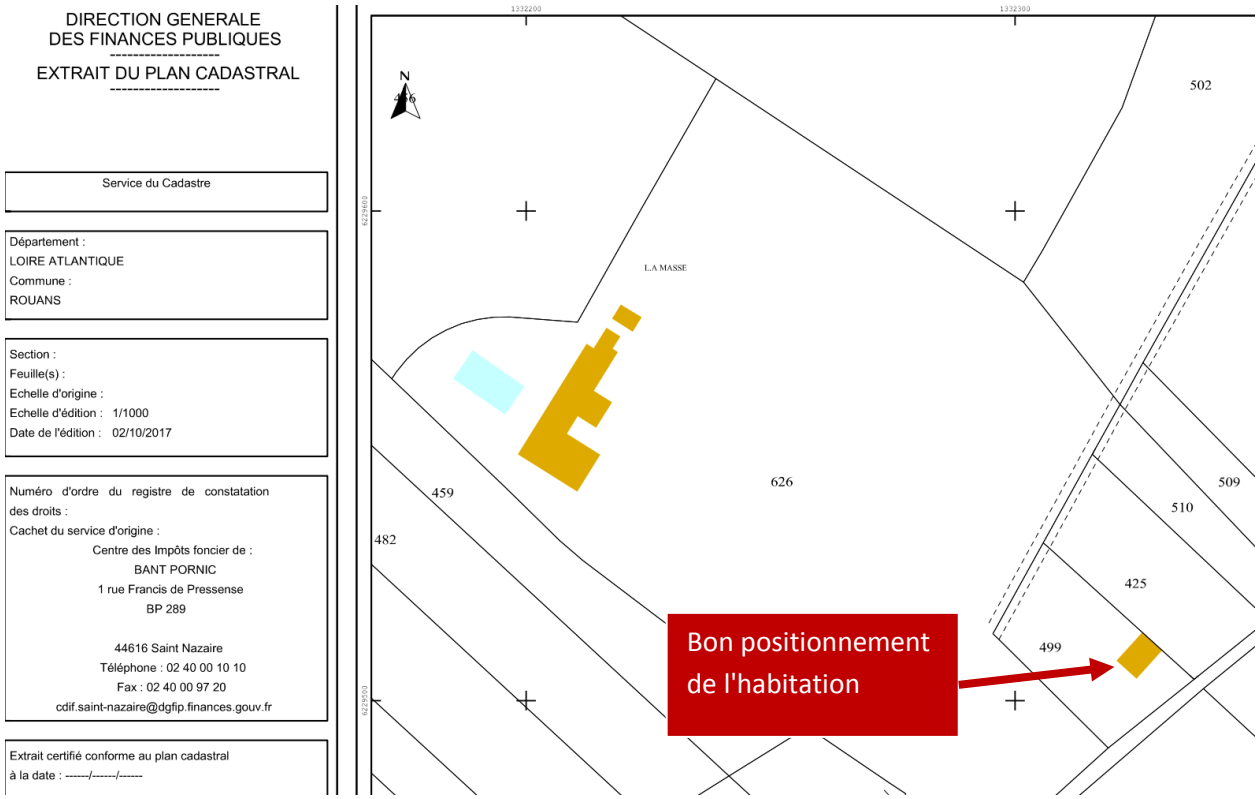
Lors de l'élaboration du plan de zonage deux erreurs matérielles se sont glissées et un oubli a été fait sur les implantations des annexes en zone Ua.

### 1) Rectification du plan de zonage

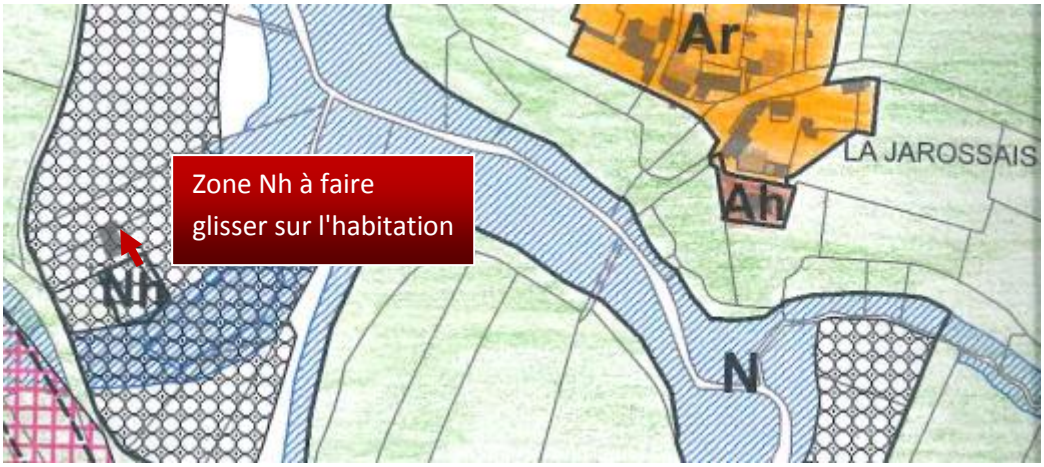
La zone Ah a été positionnée sur la parcelle E 626 et non sur la parcelle E 499 où se trouve l'habitation. il est donc prévu de faire glisser la zone Ah sur la parcelle 499.




**Plan à jour du cadastre**



Il en est de même pour la parcelle I 697 et 698. La zone Nh n'a pas été positionnée sur l'habitation.




## 2) Rectification du règlement écrit pour l'implantation des annexes en secteur Ua:

### a) Rédaction actuelle

Dans l'article U6 en secteur Ua

***En secteur Ua*** :

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, l'alignement étant alors assuré par un mur, un muret, un porche ou portail d' une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
  - lorsque le projet de construction ne peut être implanté en raison d'un linéaire à l'alignement inférieur ou égal à 6 mètres, la construction projetée peut s'implanter en recul
  - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
  - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
  - pour des raisons de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
  - lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble justifiant une implantation différente
  - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Après avoir appliqué le règlement du Plan Local d'Urbanisme, il s'avère qu'un oubli a été fait au niveau des dérogations pour permettre l'implantation des annexes séparées en dehors de l'alignement ou en retrait maximum de 5 mètres de la limite d'emprise. Il semble important de parfaire la rédaction du règlement pour des soucis de commodité et d'esthétique (un abri de jardin le long de la route n'est pas forcément très joli) dans le bourg et ses alentours classés en Ua. Il est donc proposé de rajouter cette exception. De plus deux oublis ont été faits pour les zones A et N. Il n'a pas été précisé dans le règlement, comme en zone U au niveau des articles concernant les implantions des constructions par rapport aux limites séparatives

### b) Proposition de la nouvelle rédaction :

Dans l''article U6 en secteur Ua

***En secteur Ua** :*

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, l'alignement étant alors assuré par un mur, un muret, un porche ou portail d' une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
  - lorsque le projet de construction ne peut être implanté en raison d'un linéaire à l'alignement inférieur ou égal à 6 mètres, la construction projetée peut s'implanter en recul.
  - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
  - lorsque le projet de construction concerne une annexe séparée,
  - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
  - pour des raisons de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
  - lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble justifiant une implantation différente
  - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il est de même au niveau du règlement du PLU pour les zones A et N au niveau des article 7 du règlement. Il n'a pas été précisé, comme en zone U, dans l'article concernant les implantions des constructions par rapport aux limites séparatives, que des implantations différentes pouvaient être possible pour des extensions de bâtiment ayant une implantation différente. Autoriser cette dérogation permet d'éviter de se retrouver devant des situations complexes pour les reprises de toiture..... Il en est de même pour l'installation d'ouvrages liés aux équipements publics et d'intérêts collectifs. Aussi, la commission d'urbanisme propose d'introduire des exceptions à la règle au niveau des deux zones précitées.

**3) rectification du règlement écrit pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les zones A et N.**

**a) rédaction actuelle**

**En zone A :**

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

2) Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à un mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées à un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

4) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

5) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

**En zone N :**

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :
   - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
   - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.
2) Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
4) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

**b) proposition de la nouvelle rédaction :**

**En zone A :**

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

   Des implantation différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :
   - des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différentes.
   Dans ce cas, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises des bâtiments existants.

2) Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à un mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées à un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

4) Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits "techniques" liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, station de pompage ou refoulement, ouvrages pour le transport et la distribution d'électricité, de gaz, d' eau..) pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

5) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

**En zone N :**

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

Toutefois, des implantation différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour:
- des extensions ayant une implantation différentes.

Dans ce cas, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises des bâtiments existants.

2) Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

3) Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits "techniques" liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, station de pompage ou refoulement, ouvrages pour le transport et la distribution d'électricité, de gaz, d' eau..) pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

4) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

MAIRIE
DE
ROUANS
LOIRE-ATLANTIQUE
44640
---
**Téléphone** : 02 40.64.24.27
**Mail** : mairie@rouans.fr
**Site** : www.rouans.fr

---

# COMMUNE DE ROUANS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

# Modification n°3

# Rapport de présentation de la modification n°3

# Commune de ROUANS

## Objet de la modification :

- **Ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU dite du Chantier**
- **Modification des orientations d'aménagement de la zone 1 AU dite du "Chantier"**

# SOMMAIRE


**TITRE I : PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

**I - Contexte.....4**

**1) Attractivité de la Commune.....4**

**2) Contexte actuel pour l'urbanisation de la zone.....5**

a) Comblement de nombreuses dents creuses **.....6**

b) Réalisation de lotissements **.....8**

**II - Présentation du projet.....8**

**1) Localisation géographique du projet.....8**

**2) Historique et concertation avec l'aménageur.....10**

**3) Diagnostic réalisé par le bureau d'études environnement.....14**
**ATLAM - Enjeux environnementaux de la zone**

**TITRE2 : MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION**

**I - Modification du plan de zonage.....29**

**- de la zone 2 AU en zone 1 AU.....29**

**- suppression de l'emplacement réservé n°2.....29**

**II - Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU dite du "Chantier".....29**

**1) Orientation d'aménagement et de programmation actuelle .....30**

**2) Orientation d'aménagement et de programmation modifiée .....32**

## TITRE 1 – PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION

### Préambule

La commune de ROUANS accueille aujourd'hui 2898 habitants (chiffre arrêté par l'INSEE au 1er janvier 2018).

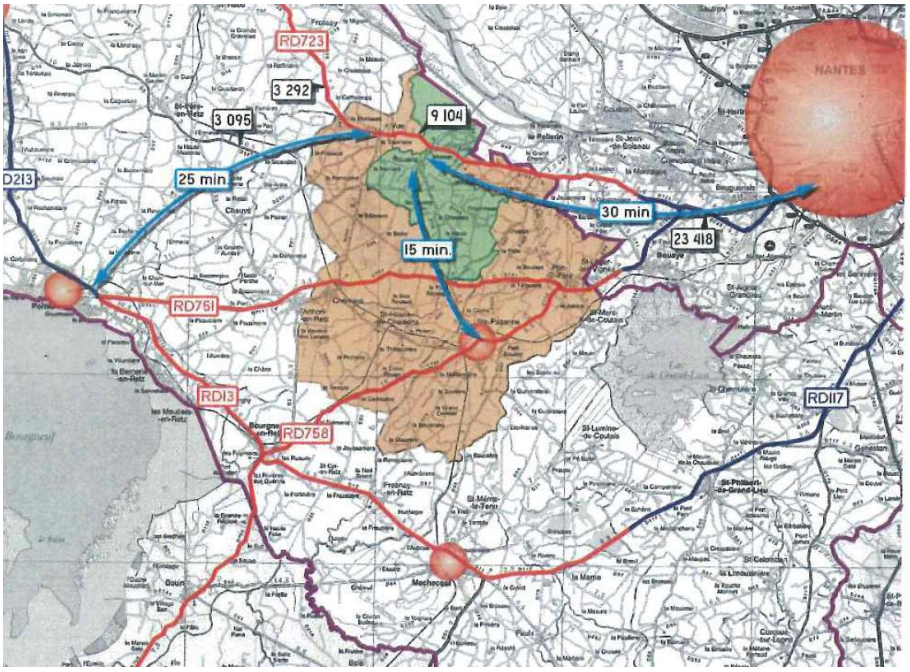
En vue de programmer son développement et de satisfaire aux demandes en matière de logements sur la commune (accession à la propriété, logements locatifs et sociaux) dans le respect des objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Retz, le programme Local d'Habitat (PLH) en cours d'élaboration de Pornic Agglo Pays de Retz, le Programme d'Aménagement et de développement Durable (PADD), la municipalité souhaite développer son tissu urbain. Elle envisage d'ouvrir un nouveau secteur d'habitat Route de Sainte Pazanne le long de la voie départementale n°1079.

## I – CONTEXTE

### 1- Attractivité de la Commune

Située à mi-chemin entre NANTES et PORNIC et reliée à l'agglomération nantaise et à SAINT-NAZAIRE par la RD 723 et à PORNIC par la RD 79, la Commune de ROUANS est très attrayante.

Elle fait partie de la 2ème couronne périurbaine du pôle Nantais. Depuis le 1er janvier 2017, ROUANS fait partie de la nouvelle communauté d'agglomération "Pornic Agglo Pays de Retz" qui regroupe 14 communes et est régie par le SCOT du Pays de Retz.




D'une superficie de 3773 hectares, elle compte 2898 habitants au 1er janvier 2018.

La Commune dispose des équipements suivants :

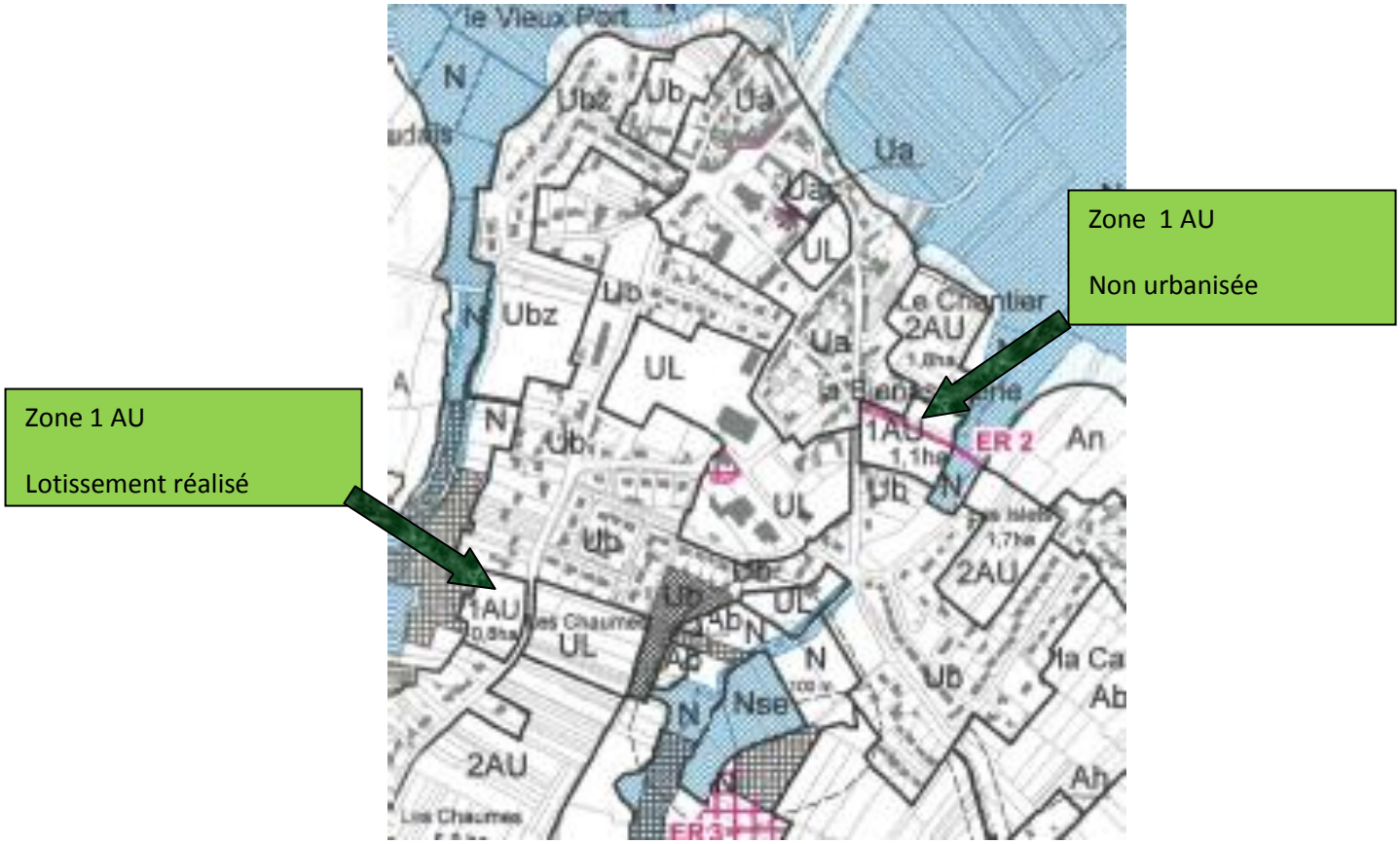
- deux écoles (une publique – une privée)
- un espace culturel « Cœur en Scène »
- une bibliothèque
- un centre de loisirs
- un pôle sportif (avec terrain de football synthétique – salle multisports – terrain de tennis - city parc)
- un EHPAD
- une pharmacie
- deux maisons médicales (médecin – infirmières - ostéopathe – pédicure-podologue – orthophoniste – cabinet dentaire – kinésithérapeutes)
- de commerces et services de proximité (boulangerie, superette, tabac presse, café, fleuriste...)

Composée de marais et de vallées, serpentée par des rivières, la diversité de son paysage présente un intérêt particulier.

En résumé, de part sa situation géographique, ses équipements, sa diversité paysagère, la commune de ROUANS est une commune attractive.

## 2- <u>Contexte actuel pour l'urbanisation</u>

Le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été approuvé le 6 septembre 2013 a classé uniquement en « 1 AU » deux zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble.



L'une située route de Chéméré, d'une surface de 0,8 hectare a fait l'objet d'une opération d'aménagement réalisée par la société Lotipromo. Le permis d'aménager (de 14 lots constructibles) a été délivré le 14 avril 2014 et tous les lots ont été vendus.

L'autre, située route de Sainte Pazanne est d'une superficie de 1,1 hectare.

Au regard des chiffres des cinq dernières années, il est nécessaire de permettre la construction de nouveaux logements.

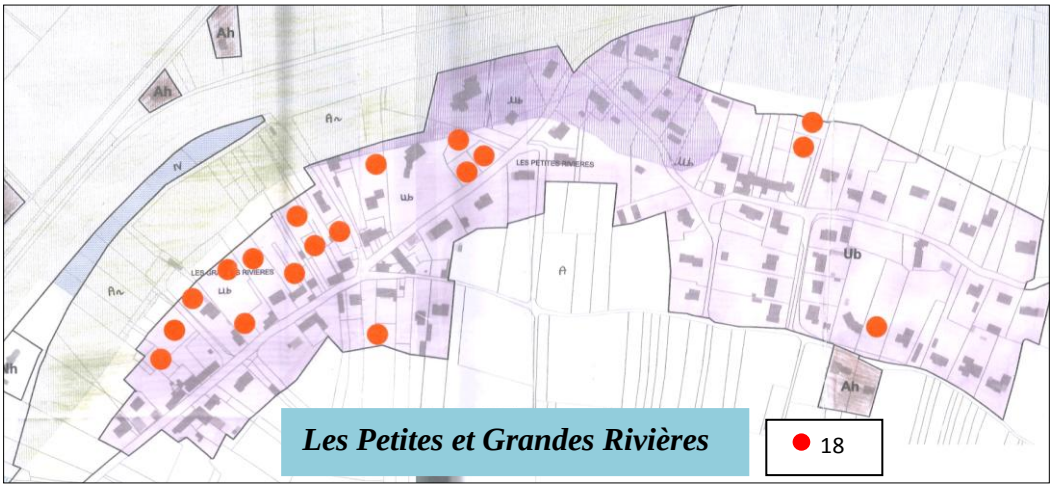
| **Année** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nouvelles constructions | 13 | 20 | 29 | 36 | 22 |
| Changement de destination | 1 | 1 | 1 | 2 | 1 |
| **Total nouveaux logements** | **14** | **21** | **30** | **38** | **23 *** |

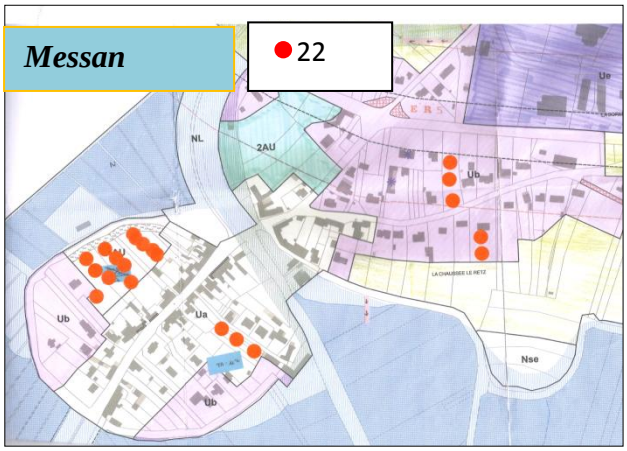
(* au 05 octobre 2018)

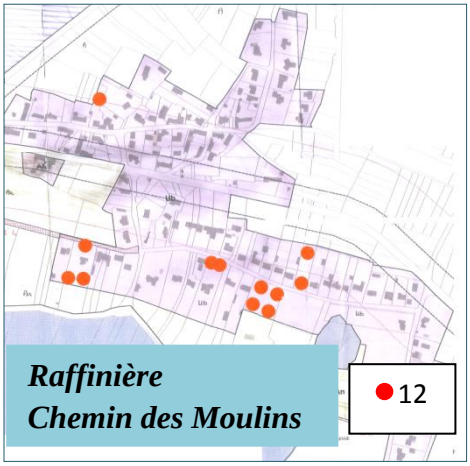
L'analyse de ces chiffres montre que les objectifs prévus dans les documents de planification précités, de 30 logements par an avec une production de 10 logements sociaux, ont pu être plus ou moins atteints grâce :

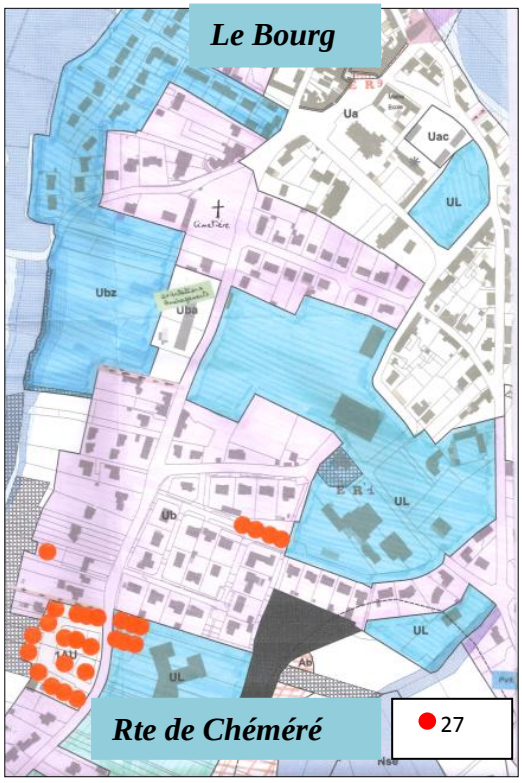
a) <u>au comblement de nombreuses dents creuses :</u>

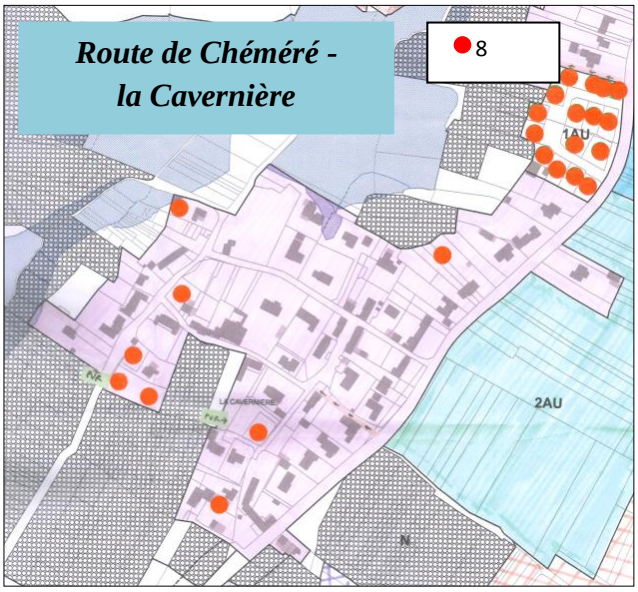
● nouvelles constructions ne figurant pas sur le fond de plan du PLU en vigueur (avec leur nombre).

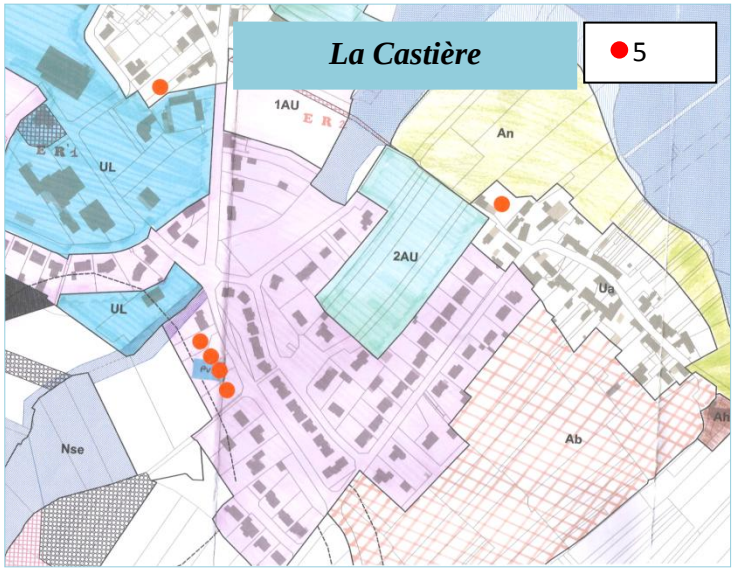



Messan
22
NL
2AU
Ub
Ua
Nse


Raffinière
Chemin des Moulins
12


Le Bourg
Rte de Chéméré
27
Ua
Uac
UL
Ubz
Ub
1AU


Route de Chéméré -
la Cavernière
8
1AU
2AU
N


La Castière
5
1AU
An
2AU
UL
Ua
Nse
Ab

b) à la réalisation de lotissements

Depuis l'approbation du PLU le 6 septembre 2013, deux lotissements ont été réalisés.

Celui des Chaumes sise Route de Chéméré autorisé le 19 août 2014 qui a permis la création de 14 lots et la production de 3 logements sociaux et celui du "Clos de Messan" autorisé le 8 février 2017 qui a généré 15 lots avec 2 logements sociaux.

Pour permettre de maintenir ce rythme dans les années à venir, il est nécessaire de réaliser un nouveau lotissement sachant que le comblement des dents creuses est très aléatoire, la collectivité n'ayant pas la maitrise du foncier sur les propriétés privées et que les chiffres montrent que sans la réalisation de nouveaux lotissements les objectifs ne seront pas atteints.

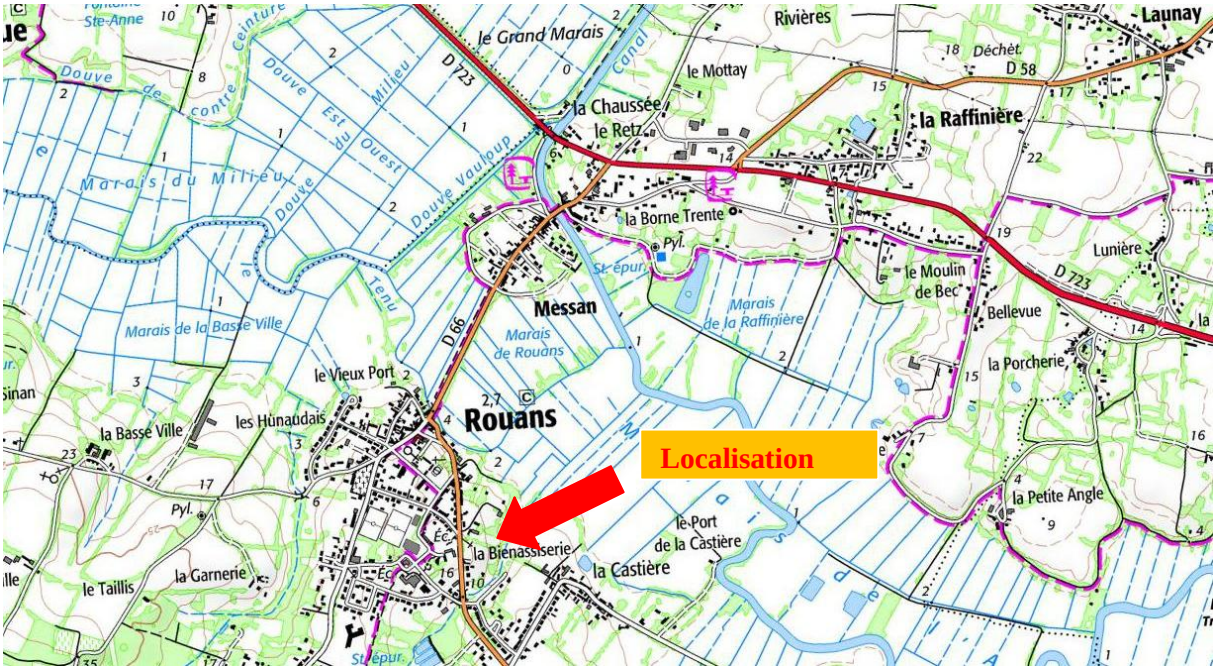
## II - PRESENTATION DU PROJET

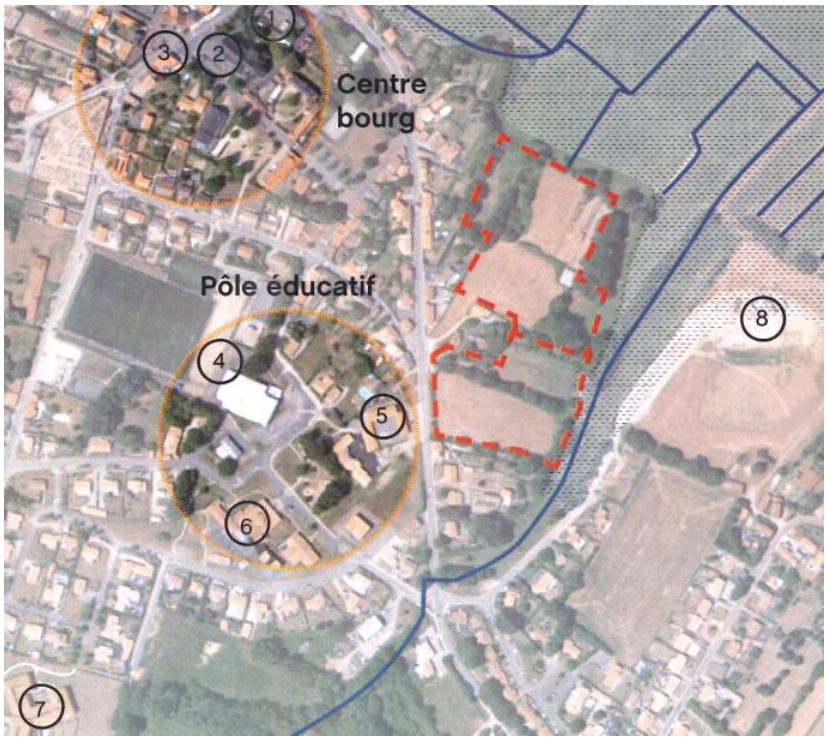
L'urbanisation de la seule zone "1 AU" restante au Plan Local d'urbanisme de 1,1 hectare sise route de Sainte Pazanne située au Sud du Bourg de ROUANS, mérite d'être urbanisée en raison :

- de sa situation. Elle est à proximité immédiate du bourg, proche de toutes les commodités. Elle offre un beau panorama sur les marais et permet un apport de population nouvelle dans ce secteur par l'arrivée de nouveaux primo-accédants

- de l'avancement du dossier.

### 1) Localisation géographique du projet






**1. Mairie**

**2. Eglise Saint Martin**

**3 Bus Lila**

**4. Complexes sportifs**

**5 - 6 Ecoles**

**7. EHPAD**

**8.Station d'épuration**

**Cours d'eau**

**Limites du terrain**

**zones humides**

L'assiette du projet porte :

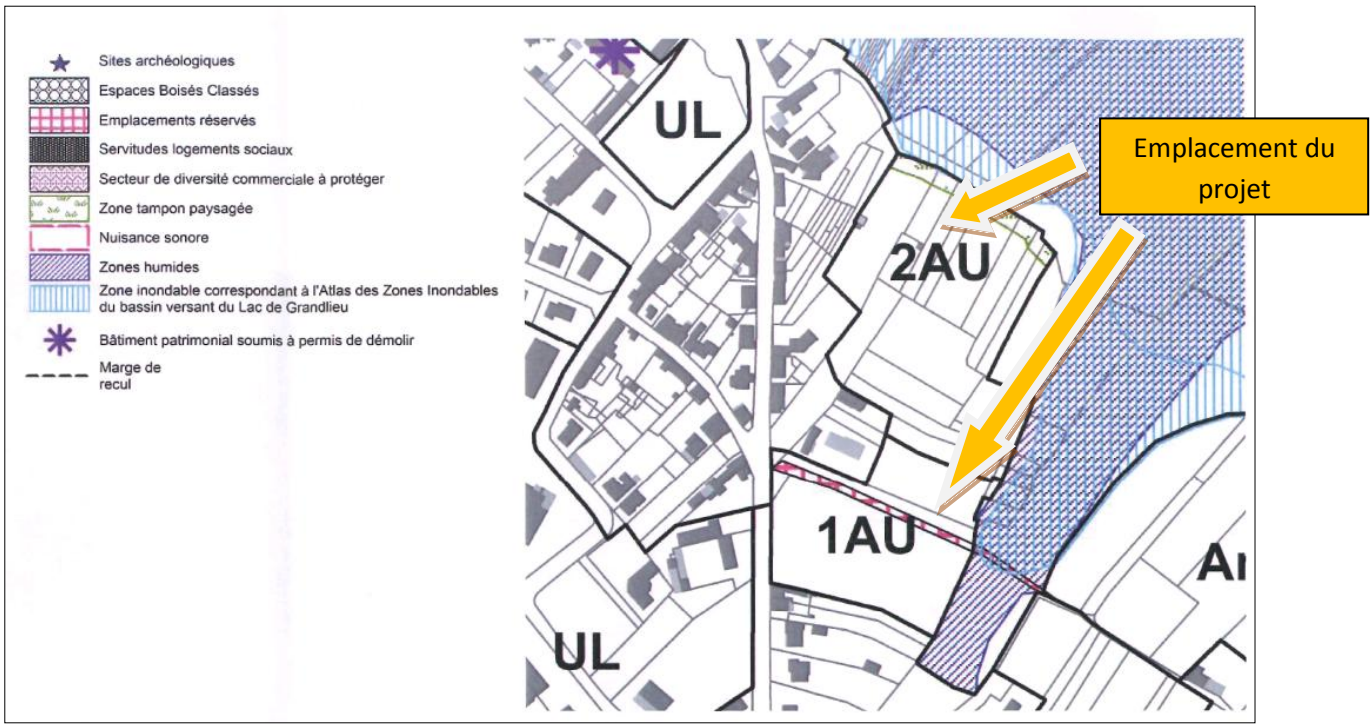
- D'une part, sur les parcelles cadastrées AB 153- AB 154- AB 803-AB 807-AB 810 et D 176p classées en zone "1AU" du PLU représentant une surface de 11426 m² environ qui peuvent s'ouvrir à l'urbanisation sans formalités particulières sous réserves de respecter les orientations d'aménagement définies pour cette zone appelée "le Chantier".

- D'autre part, sur les parcelles AB 135- AB 136- AB 137- AB 138- AB 139- AB 140- AB 141- AB 142- AB 143- AB 144- AB 145- AB 147- AB 149p- AB 181- AB 182- AB 800p- D 179- D 180p- D 177p et D 178p, d'une surface de 18260 m² environ qui elles, sont situées en zone "2 AU" du PLU, secteur insuffisamment équipé, voué à l'habitat et qui nécessite une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme pour être urbanisé.

L'ouverture de l'ensemble de ce secteur à l'urbanisation permet

- <u>de réaliser une opération d'ensemble très intéressante pour la Commune afin de respecter les objectifs fixés</u> dans le Plan Local d'Urbanisme en cohérence avec le SCOT, le futur PLH et ceux fixés dans le PADD du Plan Local d'Urbanisme, pour :
  - accueillir une population nouvelle sur la commune ;
  - répondre au besoin en terme de logements ;
  - maintenir un rythme de construction respectueux des équilibres démographiques ;
  - diversifier l'habitat pour répondre à des besoins variés et en évolution ;
  - agir en faveur de la mixité sociale.
- <u>de moduler la zone</u> par :
  - le dimensionnement des réseaux pour l'ensemble de l'opération ;
  - l'optimisation de la circulation interne du futur lotissement par la création d'une voirie à double sens avec une largeur minimum de 6 mètres et 2 accès sur la route de Sainte Pazanne.

- la présence des réseaux le long de la route de Sainte Pazanne et la proximité de la nouvelle station d'épuration mise en service en décembre 2017 (à moins de 250 mètres). Suivant l'extrait du schéma directeur d'assainissement 2018, la capacité actuelle de la nouvelle infrastructure d'assainissement sur le bourg de ROUANS à une capacité de 1800 équivalent-habitant (1800EH) et son taux de remplissage est de 43% en charge organique soit environ 774 équivalent-habitant (774 EH), ce qui permet de raccorder sans problème l'ensemble du projet à cette station d'épuration.




## 2) Historique et concertation avec l'aménageur

Les représentants de la société "Bâti aménagement" ont pris contact avec la Commune pour analyser les possibilités de faisabilité d'une opération d'aménagement dans le secteur « 1 AU » situé Route de Sainte Pazanne. Une rencontre a été programmée le 21 juin 2018 entre l'aménageur, le service instructeur de Pornic Agglo Pays de Retz et la Commune. De cette réunion, il est apparu la difficulté de réaliser une palette de retournement de 22 mètres de diamètre comme le prévoit le PLU, la complexité de conserver l'emplacement réservé dans le cadre de l'aménagement, la problématique de desservir les parcelles agricoles par la zone à aménager. Pour résoudre une partie de ces difficultés, il a été évoqué la solution suivante : passer la zone « 2 AU » en zone « 1 AU » afin de contourner certains obstacles et réaliser une opération plus cohérente. Une seconde réunion a été programmée le 25 septembre 2018.

Entre temps, le lotisseur a pris contact avec les propriétaires des deux zones et a déclaré avoir obtenu la signature des promesses de vente sur l'ensemble de la surface. Il s'est également rapproché du :

- Conseil Départemental pour un accord de principe sur les sorties à prévoir ;

- Service de répurgation de Pornic Agglo Pays de Retz au regard des questions liées à la desserte des futurs habitations.

Lors de la seconde réunion il est ressorti un compromis sur

- la densité (nombre de logements) et la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs du SCOT et du PLH à savoir :

  - pour la zone "1AU" : la création de 18 logements minimum dont 2 logements sociaux minimum (voir 3)

  - pour la future zone "1 AU" : la création de 32 logements minimum dont 7 logements sociaux minimum.

    Il est donc prévus sur l'ensemble de l'opération de 2ha 96a 86ca environ, 50 logements minimum ce qui représente 16,84 logements minimum par hectare.
    Le taux global de logements sociaux ne pourra être inférieur à 18% du nombre total de logements prévus.

- la commercialisation des lots étalée dans le temps (sur 2 ans) afin de ne pas avoir un apport de population trop important sur une année;

- le positionnement des entrées du futur lotissement, les sens de circulation, les places de stationnements,

- la préservation des haies bocagères existantes avec la réalisation par l'aménageur des clôtures le long du talus sur "le Chemin de la Messe", l'instauration de zones non aedificandi sur certains fonds de lots afin de les protéger et la création d'aménagement laissant une place prépondérante aux sols ouverts pour préserver autant que possible le caractère rural des lieux;

- le maintien de la liaison douce dite "Chemin de la Messe" pour sortir de façon sécurisée au niveau de l'école Saint Martin et la création d'un accès au nord du projet pour accéder au bourg ;

- la conservation du calvaire ;

- la réalisation d'espaces de convivialité pour favoriser la cohésion sociale ;

- l'offre de terrains avec des surfaces plus ou moins importantes allant de 360 m² à 700 m² environ pour favoriser la mixité sociale;

- l'aménagement de bassins d'orage dans les points bas pour la bonne gestion des eaux pluviales.

Des réponses ont été trouvées sur les points bloquants :

Le document graphique du Plan Local d'Urbanisme mentionne un emplacement réservé "dit "Chemin de la Messe" d'une superficie de 831 m². Pour réaliser l'opération d'ensemble sa suppression est nécessaire pour permettre une plus grande souplesse d'aménagement car le maintenir oblige l'aménageur à respecter le tracé au mètre près ce qui n'est pas aisé. Toutefois sa suppression sur le plan graphique du PLU n'exemptera aucunement l'aménageur de cette contrainte compte tenu qu'il s'est engagé à réaliser le chemin dans le cadre de l'aménagement.

L'accès aux parcelles agricoles par la zone d'aménagement n'est plus nécessaire car l'opération d'aménagement foncier agricole et forestier concernant les communes de Vue, Frossay,

Rouans, Cheix-en-Retz et Chaumes-en-Retz, clôturée le 13 novembre 2017 et applicable depuis le 5 décembre 2017 a prévu la desserte de ces parcelles par un autre cheminement

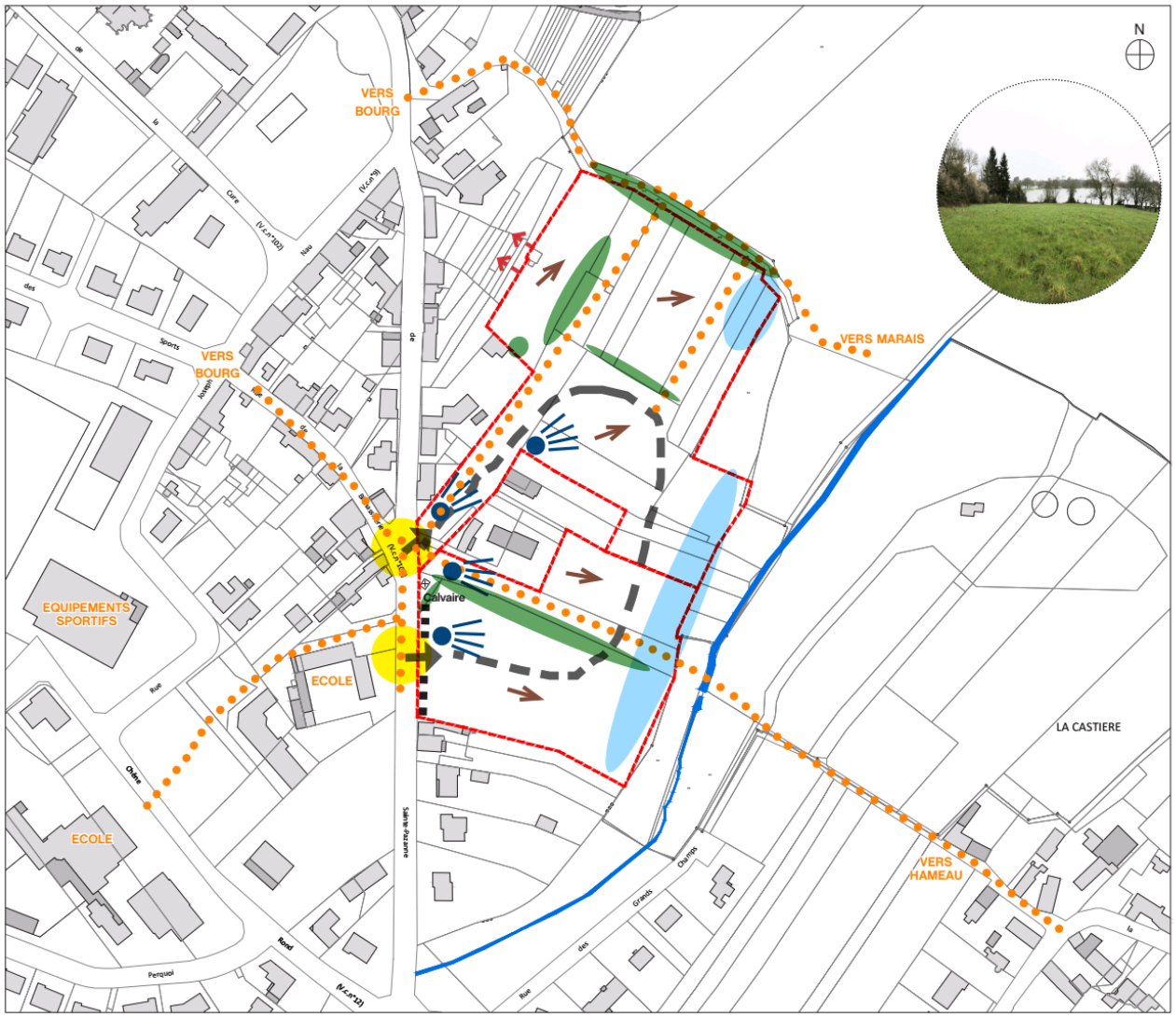
Deux issues sécurisantes avec l'aménagement de deux plateaux ralentisseurs sont prévus pour l'accès aux écoles, au bourg et les entrées de ce nouveau quartier. L'arrêt de bus sera déplacé en concertation avec les services du Département pour assurer la sécurité du futur accès de l'opération d'aménagement. En complément des 2 plateaux surélevés les cheminements piétonniers seront confortés et sécurisés et notamment le long de la Route de Sainte Pazanne par la mise en œuvre de trottoirs.

La gestion de l'eau pluviale avec la création de bassins de rétention répondant aux normes à savoir 3 litres seconde à l'hectare pour débit fuite en dimensionnement décennal avec un suivi qualité (AT + 2) est actée.

Dans l'objectif de faciliter l'aménagement des lots et pour améliorer la visibilité au niveau de la sortie du lotissement donnant en face l'école Saint Martin, il faut offrir la possibilité de faire des décrochés de 1,50 m de la limite du domaine public en maintenant des zones d'accroches pour préserver le caractère urbain de la zone tout en dérogeant partiellement aux orientations d'aménagement prévoyant un front bâti le long de la RD 1079.

Les haies bocagères existantes sont conservées au maximum et des espaces de convivialités créés. Des points de vue depuis les espaces publics pour avoir une vue sur les marais et le paysage lointain sont sauvegardés.

Des Orientations d'aménagement ont été arrêtées en concertation entre les élus et l'aménageur comme exposées ci-dessus :




**Légende**

- Limite d'opération
- Accès au site et bouclage VL
- Continuité piétonne à renforcer / créer
- Perspectives intéressantes
- Aménagement sur route départementale
- Gestion des eaux pluviales en cohérence avec la topographie du terrain
- Préservation des haies bocagères
- Extension possible du périmètre
- Pente du terrain
- Alignement route de Sainte Pazanne : implantation du bâti en recul de 1.5m

**BATI AMENAGEMENT**
24 Boulevard Vincent Gâche 44000 NANTES

Le projet se situe à proximité d'un Site Natura 2000 et d'une ZNIEFF. L'aménageur a commandé auprès du bureau d'étude Atlam, une étude pour le diagnostic.

## 3) Diagnostic réalisé par le bureau d'études environnement ATLAM - Enjeux environnementaux pour la zone :

# SOMMAIRE

1) CONTEXTE DE L'ETUDE P.01
1.1 – Objet de l'étude - Situation P.01
*Carte : Site d'étude* *P.01*
1.2 – Méthodologie P.02
1.2.1 – Source des données P.02
1.2.2 – Critères d'identification des zones humides P.02
1.2.3 – Méthodologie d'identification des zones humides (protocole terrain) P.03

2) CONTEXTE DU SITE P.05
2.1 - Contexte physique P.05
2.1.1 – Géologie P.05
2.1.2 – Topographie P.05
*Carte : topographie* *P.05*
2.2 – Contexte hydraulique P.06

3) ZONES HUMIDES DU SITE P.07
3.1 – Pré-localisation des zones humides P.07
Inventaire communal des zones humides P.07
*Carte : Inventaire communal des zones humides* *P.07*
3.2 – Détermination des zones humides du site P.08
3.2.1 - Analyse suivant le critère floristique P.08
3.2.2 – Analyse suivant le critère pédologique P.11
3.2.3 – Conclusion sur les zones humides P.11
*Carte : Résultat du diagnostic des zones humides* *P.12*

4) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES P.13
4.1 - Dispositions de la loi sur l'eau P.13
4.2 - Dispositions du SDAGE Loire Bretagne P.13
4.3 - Dispositions du SAGE Estuaire de la Loire P.13
4.4 – Site Natura 2000 P.14

Dossier réalisé par :

**ATLAM**
**Bureau d'études environnement**
38, rue Saint Michel
85190 VENANSAULT
Tel : 02 51 48 15 15

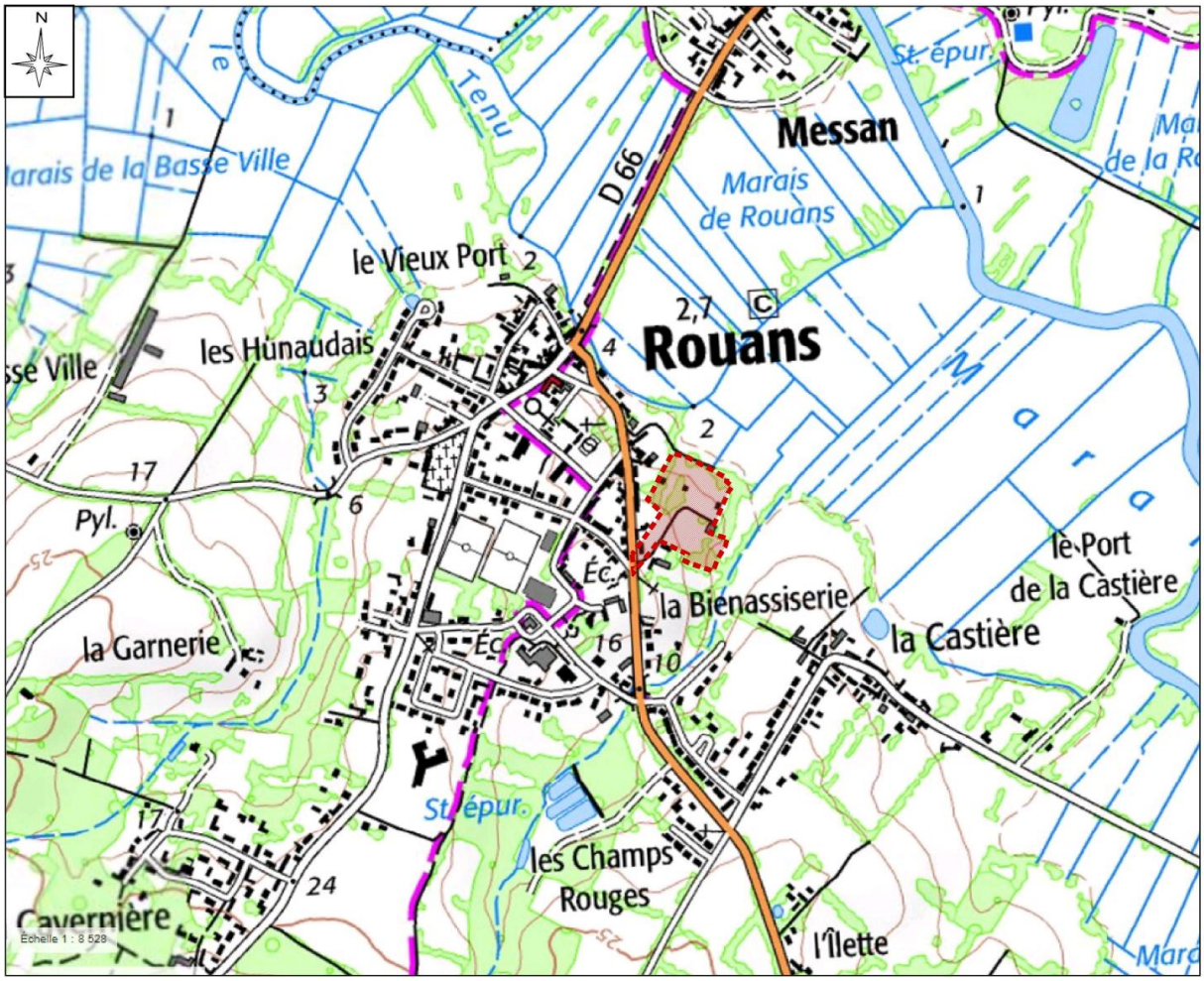
# 1 – CONTEXTE DE L'ETUDE

## 1.1 - Objet de l'étude - Situation

Bâti aménagement est porteur d'un projet de lotissement d'habitation situé au sud-est du bourg de Rouans, en bordure du Marais de l'Acheneau.
Le site couvre une surface d'environ 2 ha.

Cette étude, qui entre dans le cadre des études préalables, a pour objet de délimiter et de caractériser les zones humides du site du projet, conformément à la réglementation en vigueur.

SITE D'ETUDE




Légende :

Site du projet

Source : Carte IGN au 1/25 000

# 1.2 – Méthodologie

## 1.2.1 – Source des données

L'étude des zones humides a été établie à partir de :

- **Données bibliographiques**, permettant une pré-localisation des zones humides :
  - Données de la DREAL.
  - Carte IGN au 1/25 000 (cours d'eau, mares, topographie..).
  - Carte géologique au 1/50 000 (formations géologiques).
  - Inventaire communal des zones humides réalisé en avril 2012.
- **Relevés de terrain**.
  Les relevés de terrain et la délimitation des zones humides ont été réalisés le 10 octobre 2018, à l'appui d'une étude floristique (présence de flore indicatrice de milieux humides) et d'une étude pédologique (traces d'hydromorphie dans le sol) réalisée à partir de sondages à la tarière.
  Les émissaires hydrauliques (fossés, cours d'eau, mares, écoulements naturels) ont également été relevés, car ils participent à la formation et aux fonctionnalités des zones humides.

## 1.2.2 - Critères d'identification des zones humides

L'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, dans son article 1er, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement :

La note technique du 26 juin 2017 du ministère de la transition énergétique et solidaire, précise la notion de "végétation" inscrite à l'article L.211-1 du code de l'Environnement, suite à la lecture des critères de caractérisation des zones humides faite par le Conseil d'État dans sa décision du 22 février 2017.

Ainsi, deux hypothèses peuvent se présenter :

- Cas 1 : En présence d'une végétation spontanée, une zone humide est caractérisée, conformément aux dispositions législative et réglementaire interprétées par l'arrêt précité du Conseil d'État, à la fois si les sols présentent les caractéristiques de telles zones (habituellement inondés ou gorgés d'eau), et si sont présentes, pendant au moins une partie de l'année, des plantes hygrophiles. Il convient, pour vérifier si ce double critère est rempli, de se référer aux caractères et méthodes réglementaires mentionnés aux annexes I et II de l'arrêté du 24 juin 2008.
- Cas 2 : En l'absence de végétation, liée à des conditions naturelles (par exemple : certaines vasières, etc.) ou anthropiques (par exemple : parcelles labourées, etc.), ou en présence d'une végétation dite "non spontanée", une zone humide est caractérisée par le seul critère pédologique, selon les caractères et méthodes réglementaires mentionnés à l'annexe I de l'arrêté du 24 juin 2008.

### 1.2.3 - Méthodologie d'identification des zones humides (protocole terrain)

⇒ **Protocole de l'analyse floristique :**

Cette analyse porte prioritairement sur des points (placettes) dont le nombre, la répartition et la localisation dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec 1 point par secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques.

Sur chacun de ces points, l'examen de la végétation vise à vérifier si elle est caractérisée par des espèces dominantes, identifiées comme indicatrices de zones humides, c'est-à-dire figurant dans la liste mentionnée au 2.1.2. de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009. Sinon, il convient de vérifier les indications fournies par l'examen des sols.

L'examen de la végétation est réalisé selon le protocole ci-dessous (en référence à l'arrêté du 24 juin 2008) :

- Estimation visuelle du pourcentage de recouvrement des espèces pour chaque strate de végétation sur chaque placette, selon que l'on est en milieu herbacé, arbustif ou arborescent, en travaillant par ordre décroissant de recouvrement.
- Etablissement, pour chaque strate, d'une liste des espèces dont les pourcentages de recouvrement cumulés permettent d'atteindre 50 % du recouvrement total de la strate, auxquelles il convient d'ajouter les espèces ayant individuellement un pourcentage de recouvrement supérieur ou égal à 20 % ; une liste d'espèces dominantes est ainsi obtenue pour la strate considérée ;
- Regroupement des listes obtenues pour chaque strate en une seule liste d'espèces dominantes toutes strates confondues ;
- Examen du caractère hygrophile des espèces de cette liste et si la moitié au moins des espèces de cette liste figurent dans la Liste des espèces indicatrices de zones humides, la végétation peut être qualifiée d'hygrophile.

⇒ **Protocole de l'analyse pédologique :**

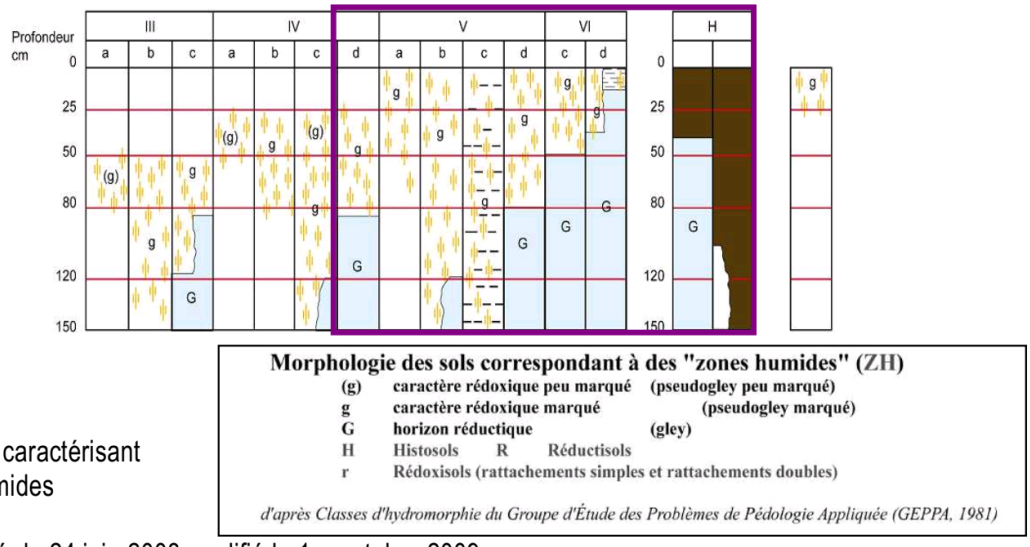
Comme pour la flore, l'examen des sols doit porter prioritairement sur des points dont le nombre, la répartition et la localisation précise dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec 1 point (= 1 sondage) par secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques. Chaque sondage pédologique sur ces points doit être d'une profondeur de l'ordre de 1, 20 mètre si c'est possible.

L'hydromorphie des sols est appréciée en référence aux classes du tableau GEPPA (Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée). L'examen du sondage pédologique vise à vérifier la présence :

- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

Dans les horizons rédoxiques (Horizon g) ou pseudo-gleys, on distingue à la fois des traits d'oxydation du fer (couleur rouille) et des traits de déferrification (grises). Ces horizons caractérisent des sols temporairement engorgés par l'eau.
Dans les horizons réductiques (Horizon G) ou gley, à dominante grise, le fer est réparti de manière homogène et est en quasi permanence sous forme réduite. Ces horizons, très rares, sont caractéristiques d'un engorgement permanent ou quasi-permanent par l'eau.

Classes d'hydromorphie GEPPA (Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée)




Types de sols caractérisant des zones humides

**Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)**

| | | |
|---|---|---|
| (g) | caractère rédoxique peu marqué | (pseudogley peu marqué) |
| g | caractère rédoxique marqué | (pseudogley marqué) |
| G | horizon réductique | (gley) |
| H | Histosols R Réductisols | |
| r | Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles) | |

*d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)*

Source : Arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009

Si ces caractéristiques sont présentes, le sol peut être considéré comme humide. En leur absence, il convient de vérifier les indications fournies par l'examen de la végétation ou, le cas échéant pour les cas particuliers des sols, les résultats de l'expertise des conditions hydrogéomorphologiques.

# 2 – CONTEXTE DU SITE

## 2.1 – Contexte physique

### 2.1.1 – Géologie

Le secteur de Rouans appartient à la Zone Sud Armoricaine du massif armoricain, dont les grands ensembles géologiques sont caractérisés par l'intrusion de massifs cristallins.

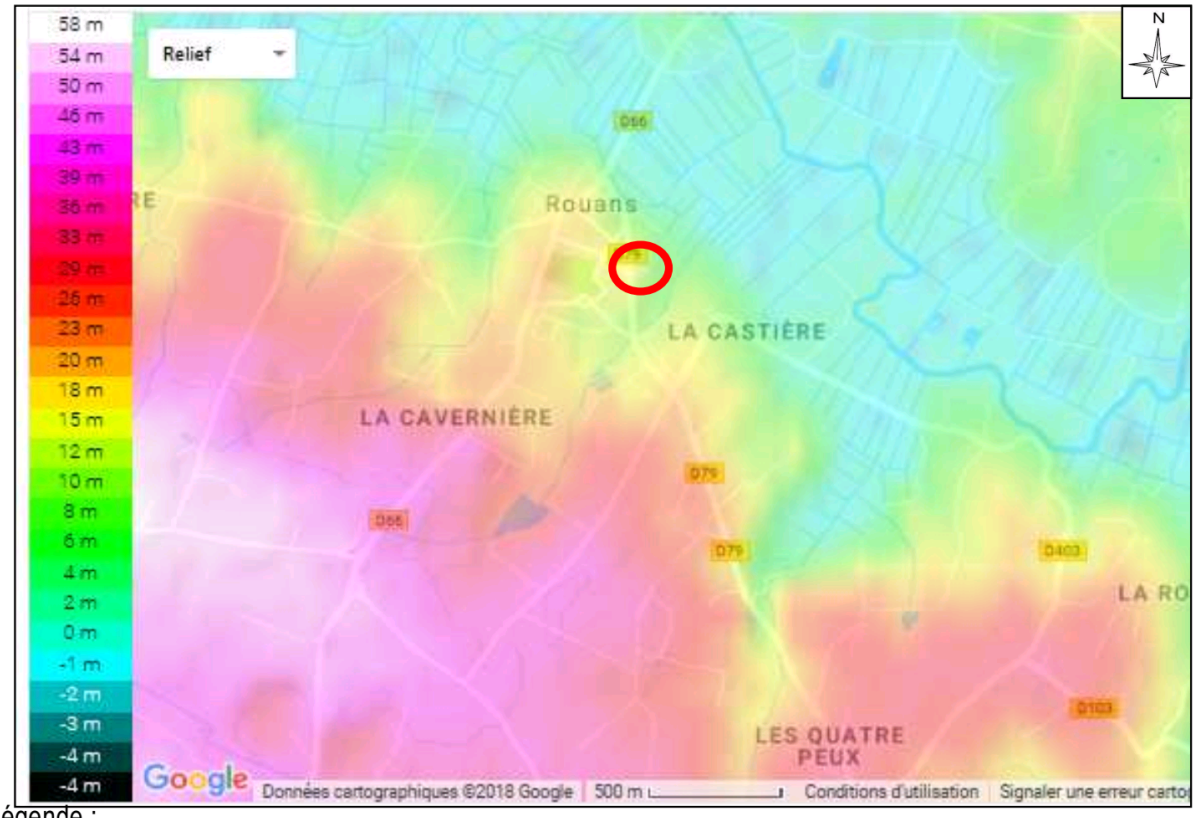
Le site d'étude repose majoritairement sur une formation de micaschistes et gneiss à sillimanite du Rocher Flamant et de Saint-Père-en-Retz. L'extrémité nord-est est surmonté par des colluvions, de types solifluxion, limons et sables.

### 2.1.2 – Topographie

La commune de Rouans correspond à un plateau légèrement vallonné, d'une altitude d'environ 30 NGF, qui s'abaisse vers les marais de l'Acheneau, au Nord, d'une altitude de 1 à 2 m NGF.
Ce plateau est coupé par des vallées, aux versants marqués, en particulier la vallée de la Blanche qui entaille le plateau selon un axe Nord-Sud.

Le site du projet, situé en position de versant, présente une topographie assez marquée et plutôt régulière, de l'ordre de 5 %, de pendage Sud-Est / Nord-Ouest. L'altitude y varie entre 16 m NGF à l'ouest et 5 m NGF à l'Est. A noter qu'une dénivellation est présente en limite nord et est du site, marquant les limites avec le marais et la vallée de la Blanche.

TOPOGRAPHIE




Légende :

Site du projet

Source : http://fr-fr.topographic-map.com/places/Rouans-8004874/

## 2.2 – Contexte hydraulique

Le site du projet s'inscrit sur le bassin versant de l'Estuaire de la Loire, majoritairement par l'intermédiaire de l'Acheneau, qui s'écoule au nord, et de l'un de ses affluents pour l'extrémité est : le "ruisseau des Champs Rouges" (appellation arbitraire).

L'Acheneau prend naissance à l'exutoire du lac de Grand-Lieu, sur la commune de Saint-Aignan-Grandlieu, et reçoit Le Tenu (nom que l'on retrouve au niveau de la commune de Vue), affluent rive gauche, à la hauteur de Port-Saint-Père. Cette rivière est particulière d'un point de vue morphologique et hydrologique. En effet, son lit mineur présente une très faible pente avec pour conséquence un écoulement possible des eaux dans les deux sens (pente moyenne de 0,1%). Dans cette vallée, les aménagements majeurs sont le canal de Buzay et le canal de La Martinière qui obstruent la partie aval et contrôlent l'écoulement de L'Acheneau.
L'Acheneau s'écoule sur environ 30 km avant de rejoindre La Loire, via le canal de Buzay ; son bassin versant couvre 245 km².

Les marais de L'Acheneau sont des zones inondables. La commune est concernée par l'Atlas des Zones inondables (AZI) du bassin versant du lac de Grandlieu, qui intègre notamment l'Acheneau. Le site d'étude n'entrecoupe pas des zones d'aléas identifiées dans le cadre de cet AZI, les dénivellations présentes au nord et à l'est formant leur limite.
Les fonds de vallées des cours d'eau sont inondables, mais sans préjudices pour les espaces bâtis.

Le "ruisseau des Champs Rouges" est un affluent temporaire de l'Acheneau. Ce ruisseau prend sa source au sud du bourg et parcourt environ 2 kilomètres avant de rejoindre l'Acheneau.

Au niveau du site d'étude le réseau hydrographique se limite à un écoulement naturel en limite sud. Aucune pièce d'eau (mare, étang) n'a été observée sur le site

L'Acheneau en aval de
sa confluence avec la Blanche

Marais de l'Acheneau, au nord du site

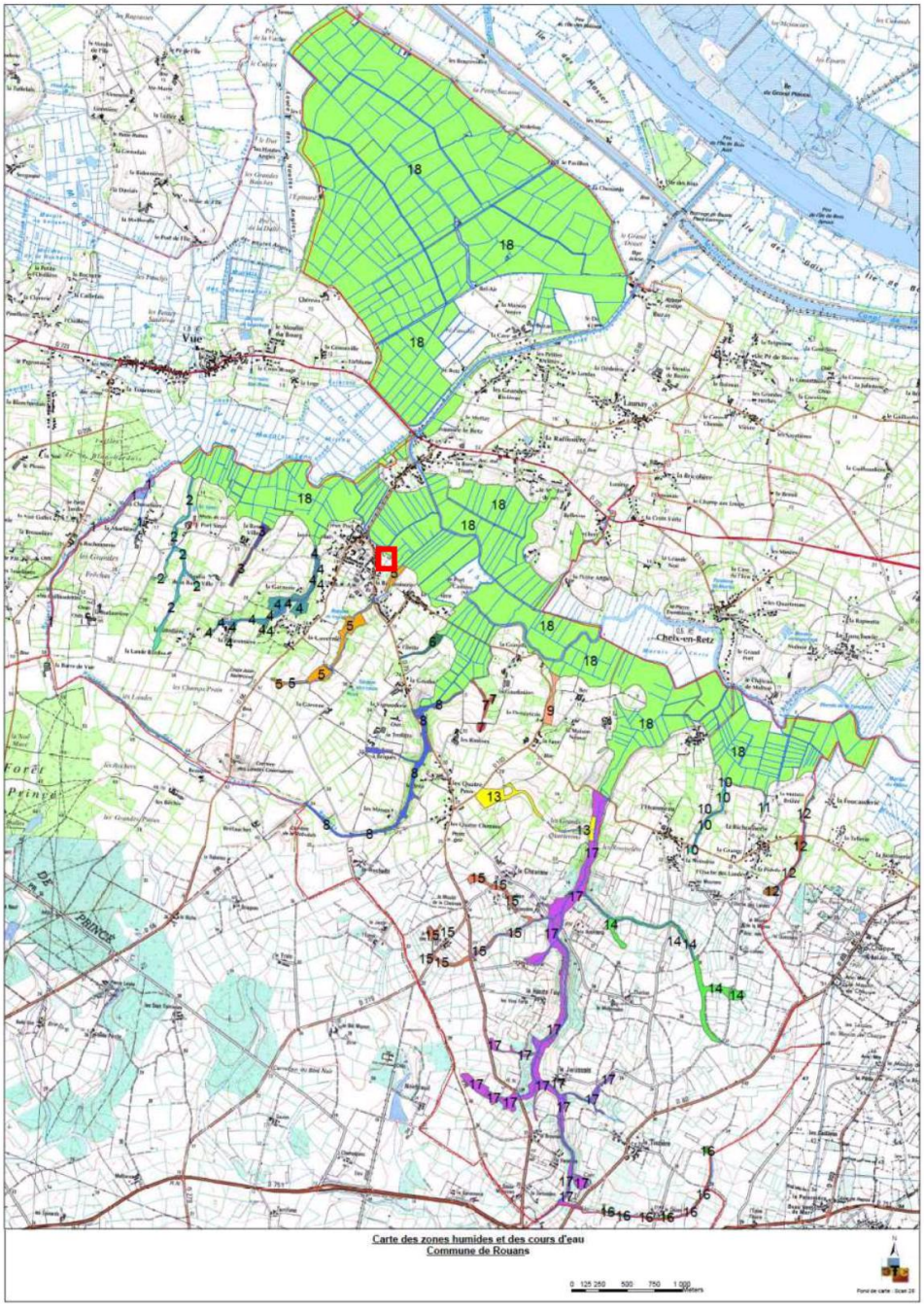
# 3 – ZONES HUMIDES DU SITE

## 3.1 – Pré-localisation des zones humides

**Inventaire communal des zones humides**

La commune de Rouans a fait l'objet d'un inventaire communal des zones humides qui n'identifie pas de zone humide au niveau du site du projet.
Des zones humides sont identifiées en limite est du site, en lien avec le ruisseau et au nord (marais).

INVENTAIRE COMMUNAL DES ZONES HUMIDES



# 3.2 – Détermination des zones humides du site

## 3.2.1 – Analyse suivant le critère floristique

Le site du projet se compose de :

- Prairies semi-naturelles entretenues par fauche ou par pâturage, qui ne présentent donc pas de végétation dite "spontanée", sur la majorité du site.
- Quelques parcelles d'agrément (parcelles n°143, 181, 182 et 149), qui correspondent à des espaces enherbés, potagers ou vergers, entretenus régulièrement, et qui ne présentent donc pas de végétation dite "spontanée".
- Quelques parcelles en friche (parcelles n°137, 139 et 140 (partie sud)), ne faisant l'objet d'aucun entretien, et dont la végétation est donc "spontanée".
- Un boisement dominé par le frêne et le chêne sur les parcelles n°179 et 147 (partie est) ne faisant l'objet d'aucun entretien, et dont la végétation est donc "spontanée".

Tous ces secteurs ont fait l'objet d'une caractérisation au travers de placettes définies sur des secteurs homogènes. Au total, douze placettes ont été réalisées.

⇒ **P1 / P2 / P13 :**

Sur ces placettes, les espèces dominantes sont l'achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), le ray gras (*Lolium perenne*) et la carotte sauvage (*Daucus carota*), recouvrant 65%. Le plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*) atteint également un taux de recouvrement de 20%.
Ces espèces ne sont pas indicatrices de milieux humides ; par conséquent, la végétation ne peut être considérée comme un critère d'identification des zones humides.

⇒ **P3 / P11 :**

Sur ces placettes, l'espèce dominante, recouvrant 80%, est le ray gras (*Lolium perenne*). Aucune autre espèce n'atteint un taux de recouvrement de 20%.
Cette espèce n'est pas indicatrice de milieux humides. Par conséquent, la végétation ne peut être considérée comme un critère d'identification des zones humides.

⇒ **P4 :**

Sur cette placette, les espèces dominantes sont le ray gras (*Lolium perenne*), le trèfle des prés (*Trifolium pratense*) et la consoude officinale (*Symphytum offcinale*), recouvrant 55%. Aucune autre espèce n'atteint un taux de recouvrement de 20%.
Sur ces trois espèces dominantes, une seule est indicatrice de milieux humides (la consoude officinale) ; par conséquent, la végétation ne peut être considérée comme un critère d'identification des zones humides.

⇒ **P5 :**

Sur cette placette, les espèces dominantes sont le frêne élevé (*Fraxinus excelsior*), la ronce (*Rubus sp*) et l'érable champêtre (*Acer cxampestris*), recouvrant 50%. Aucune autre espèce n'atteint un taux de recouvrement de 20%.
Ces espèces ne sont pas indicatrices de milieux humides ; par conséquent, la végétation ne peut être considérée comme un critère d'identification des zones humides.

⇒ **P6 :**

Sur cette placette, l'espèce dominante, recouvrant 80%, est la ronce (*Rubus sp*). Aucune autre espèce n'atteint un taux de recouvrement de 20%.
Cette espèce n'est pas indicatrice de milieux humides. Par conséquent, la végétation ne peut être considérée comme un critère d'identification des zones humides.

⇒ **P7 :**

Sur cette placette, les espèces dominantes sont la ronce (*Rubus sp*), le chêne pédonculé (*Quercus robur*) et la fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), recouvrant 50%. Aucune autre espèce n'atteint un taux de recouvrement de 20%.
Ces espèces ne sont pas indicatrices de milieux humides ; par conséquent, la végétation ne peut être considérée comme un critère d'identification des zones humides.

⇒ **P8 :**

Sur cette placette, les espèces dominantes sont l'achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), le ray gras (*Lolium perenne*), le trèfle des prés (*Trifolium pratense*) et la potentille rampante (*Potentilla reptans*), recouvrant 55%. Aucune autre espèce n'atteint un taux de recouvrement de 20%.
Ces espèces ne sont pas indicatrices de milieux humides ; par conséquent, la végétation ne peut être considérée comme un critère d'identification des zones humides.

⇒ **P9 :**

Sur cette placette, les espèces dominantes sont l'achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), le ray gras (*Lolium perenne*), le plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), recouvrant 60%. La carotte sauvage (*Daucus carota*) atteint également un taux de recouvrement de 20%.
Ces espèces ne sont pas indicatrices de milieux humides ; par conséquent, la végétation ne peut être considérée comme un critère d'identification des zones humides.

⇒ **P10 :**

Sur cette placette, l'espèce dominante, recouvrant 60%, est le ray gras (*Lolium perenne*). Aucune autre espèce n'atteint un taux de recouvrement de 20%.
Cette espèce n'est pas indicatrice de milieux humides. Par conséquent, la végétation ne peut être considérée comme un critère d'identification des zones humides.

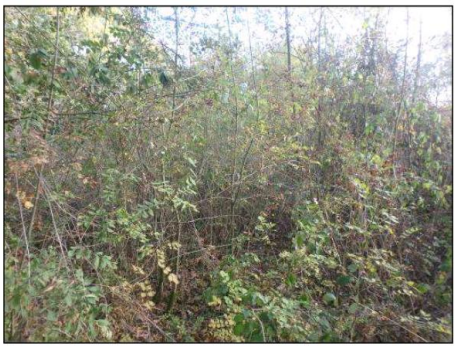
⇒ **P12 :**

Sur cette placette, en complément de la strate arborée (chênes et frênes), l'espèce dominante est la ronce (*Rubus sp*), recouvrant 50%. Le fragon (*Ruscus aculeatus*) atteint également un taux de recouvrement de 20%.
Ces espèces ne sont pas indicatrices de milieux humides ; par conséquent, la végétation ne peut être considérée comme un critère d'identification des zones humides.

Placette n°2

Placette n°3

Placette n°4



Placette n°5

Placette n°6

Placette n°9

Placette n°10

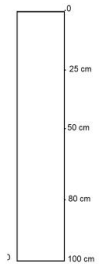
Placette n°11

Placette n°12

Placette n°13

### 3.2.2 – Analyse suivant le critère pédologique

En complément de l'analyse floristique, 22 sondages à la tarière ont été réalisés, aux caractéristiques homogènes.

| N° des sondages | Profil des sondages | Description | Classe du tableau GEPPA |
|---|---|---|---|
| N°1 à 22 |   | 0 m – 0,50 m : texture limoneuse<br><br>Absence d'horizon rédoxique entre 0 et 50 cm<br>Quelques refus de tarière à partir de 50 cm ont été constatés (roche mère) | Hors classe<br><br>**Zone non humide** |

Sondage n°2 :
absence de trace d'oxydo-réduction
et refus de tarière à 50 cm (roche mère)

Sondage n°7 :
absence de trace d'oxydo-réduction

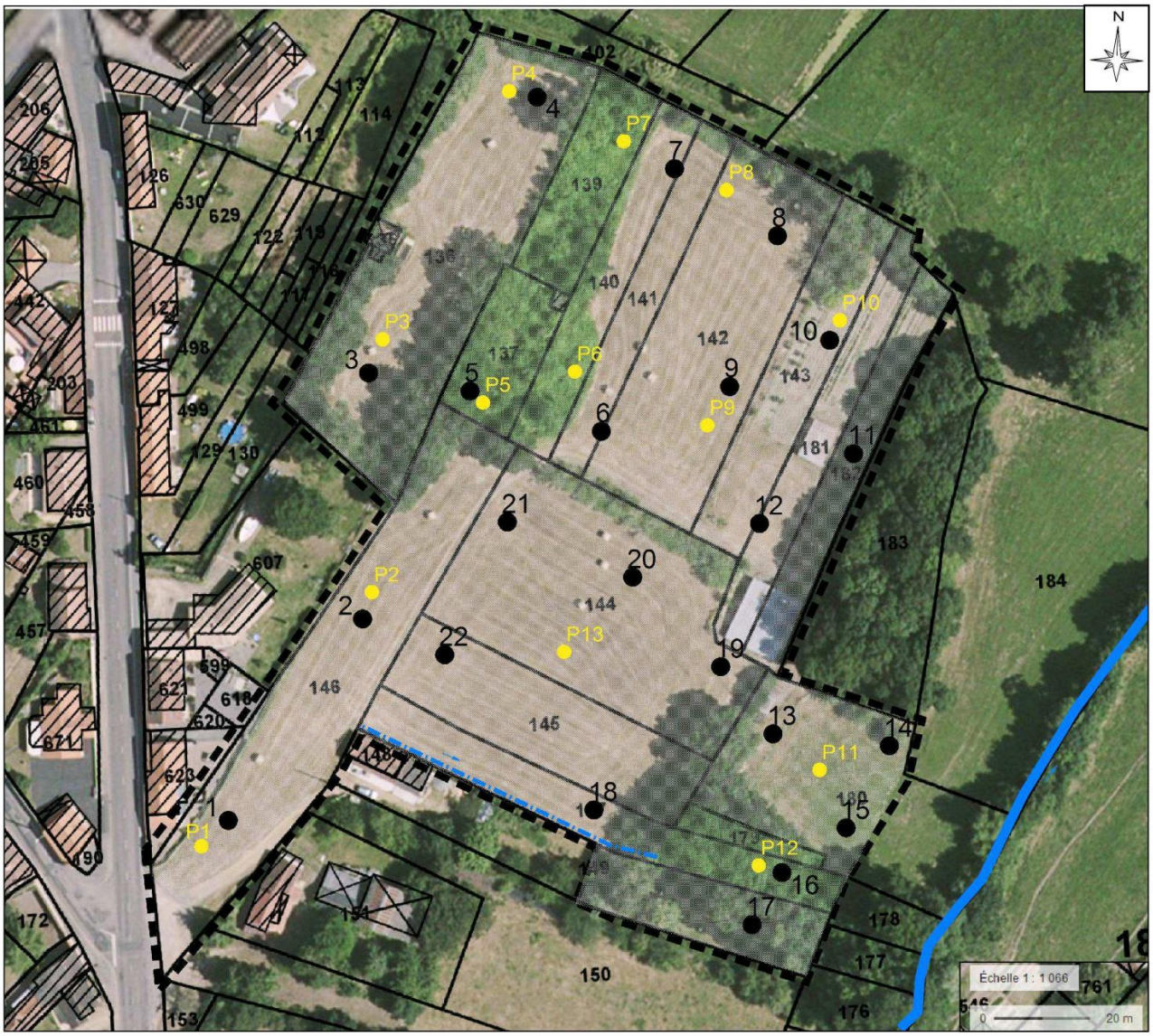
Sondage n°11 :
absence de trace d'oxydo-réduction

Sondage n°15 :
absence de trace d'oxydo- réduction

### 3.2.3 – Conclusion sur les zones humides

Le diagnostic ne fait ressortir la présence d'aucune zone humide sur le site du projet.

# RESULTAT DU DIAGNOSTIC DES ZONES HUMIDES




**Légende :**

Hydraulique :
- Cours d'eau
- Ecoulement naturel
- Sens d'écoulement

Analyse pédologique :
- Sondage pédologique ne répondant pas aux critères ZH

Analyse floristique :
- Espace remblayé
- Végétation non spontanée
- Végétation spontanée
- Placette de végétation ne répondant pas aux critères ZH

Autres éléments :
- Périmètre d'étude

# 4 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

## 4.1- Dispositions de la loi sur l'eau

Les zones humides sont concernées par une rubrique de la nomenclature loi sur l'eau :

| | |
|---|---|
| **3.3.1.0** : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : | |
| 1° Supérieure ou égale à 1 ha<br>2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha | Autorisation<br>Déclaration |

**Le projet d'aménagement ne sera pas concerné par la rubrique 3.3.1.0. de la loi sur l'eau.**

## 4.2- Dispositions du SDAGE Loire Bretagne

Le SDAGE, pour les années 2016 à 2021, avec son programme de mesures, a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin, le 18 novembre 2015. Ce dernier définit 14 enjeux importants pour atteindre le bon état des eaux, dont le 8ème objectif est la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides.

Ainsi, le projet n'aura pas d'impact sur les zones humides.
Il devra par ailleurs être établi dans le respect des dispositions du SDAGE.

## 4.3- Dispositions du SAGE Estuaire de la Loire

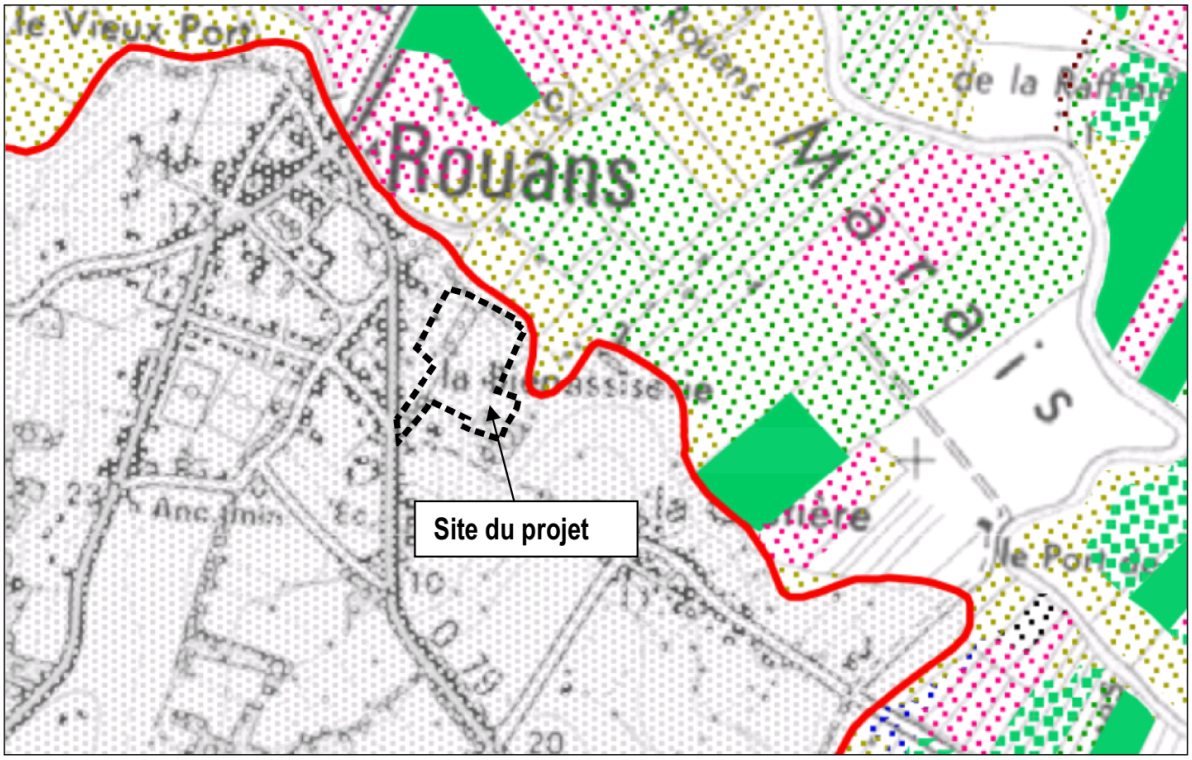
La commune de Rouans s'inscrit dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Estuaire de la Loire qui a été approuvé, par arrêté préfectoral, le 9 septembre 2009.
Ses principaux objectifs cités dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) sont, par ordre d'importance :

- La cohérence et l'organisation : coordonner les acteurs et les projets, dégager les moyens correspondants, faire prendre conscience des enjeux.
- La qualité des milieux : atteindre le bon état, reconquérir la biodiversité, trouver un équilibre pour l'estuaire.
- La qualité des eaux : satisfaire les usages (baignade, conchyliculture…), atteindre le bon état, améliorer les connaissances.
- Les inondations : mieux connaître l'aléa, réduire la vulnérabilité.
- La gestion quantitative et alimentation en eau : maîtriser les besoins et sécuriser les approvisionnements.

Le projet devra être établi dans le respect des objectifs du SAGE.

## 4.4- Site Natura 2000

SITUATION DU SITE VIS-A-VIS DU SITE NATURA 2000
(Extrait du Livret 3 du DOCOB)




Selon la cartographie du DOCOB relative au ZSC et ZPS "Estuaire de la Loire", le site du projet n'entrecoupe pas le périmètre Natura 2000, mais se localise juste en bordure.
Cependant, l'aménagement du site n'est pas de nature à avoir des incidences directes ou indirectes sur ce site Natura 2000, pour plusieurs raisons :

- Le site Natura 2000 et le site d'étude sont séparés au nord par un double écran constitué d'un chemin et d'une double haie, dont une sur dénivellation (côté site d'étude).
- Le site du projet ne présente aucun habitat d'intérêt patrimonial (annexe I de la Directive Habitat) ayant justifié l'inscription et la délimitation de ces espaces.
- Le site du projet ne présente pas de fossés ou d'écoulement naturel pouvant constituer des axes de déplacement ou des corridors écologiques aquatiques en lien avec les entités naturelles d'intérêt.
- Le site du projet n'est pas situé sur un axe de déplacement d'espèces entre deux zones naturelles d'intérêt (continuité urbaine).

Le projet d'aménagement sera soumis à évaluation d'incidences Natura 2000 dans le cadre du Dossier loi sur l'Eau (régime déclaratif). A ce titre, le projet bénéficiera d'une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, avant rejet vers le milieu naturel, permettant d'éviter tout impact sur le site Natura 2000.

Mais l'ouverture à l'urbanisation des zones « 2 AU » ne peut se faire que par la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, 'article L 153-38 du code de l'urbanisme stipule *: "Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones."*

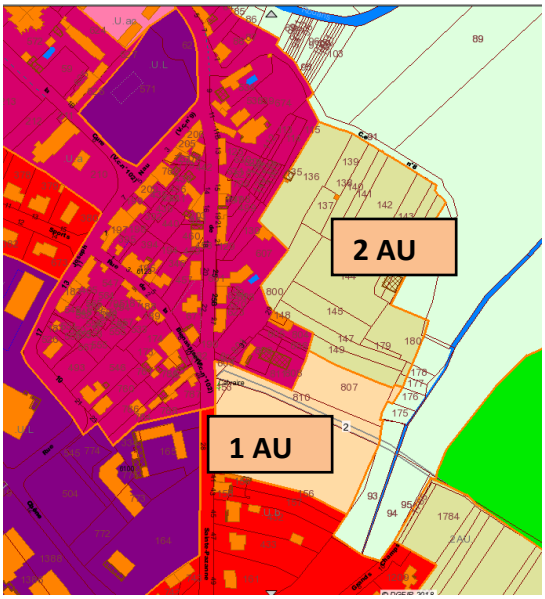
Le Conseil Municipal lors de sa délibération du 26 octobre 2018 a lancé la procédure.

## TITRE II – MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION

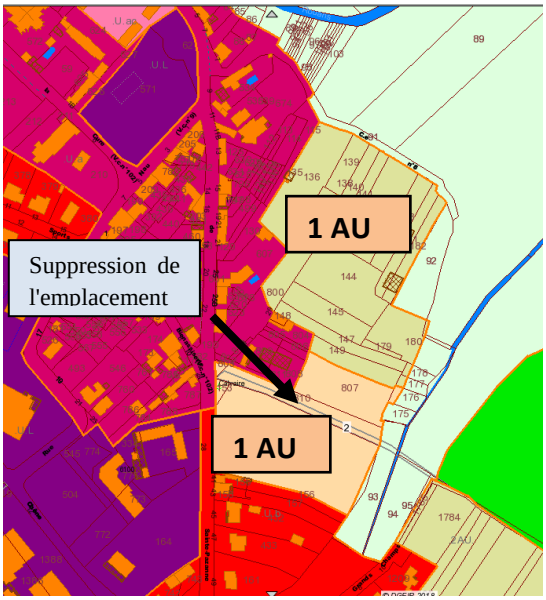
L'ouverture à l'urbanisation conduit à :

### I) Modification du plan de zonage

Il convient de rectifier le zonage du Plan Local d'Urbanisme en créant, dans la même emprise, une zone « 1AU » à la place de la zone « 2AU » actuelle, située route de Sainte Pazanne et supprimer l'emplacement réservé du chemin piétonnier dit " Chemin de la Messe"




***Zonage actuel***




***Zonage futur***

### II) Modification des orientations d'aménagement et de programmation

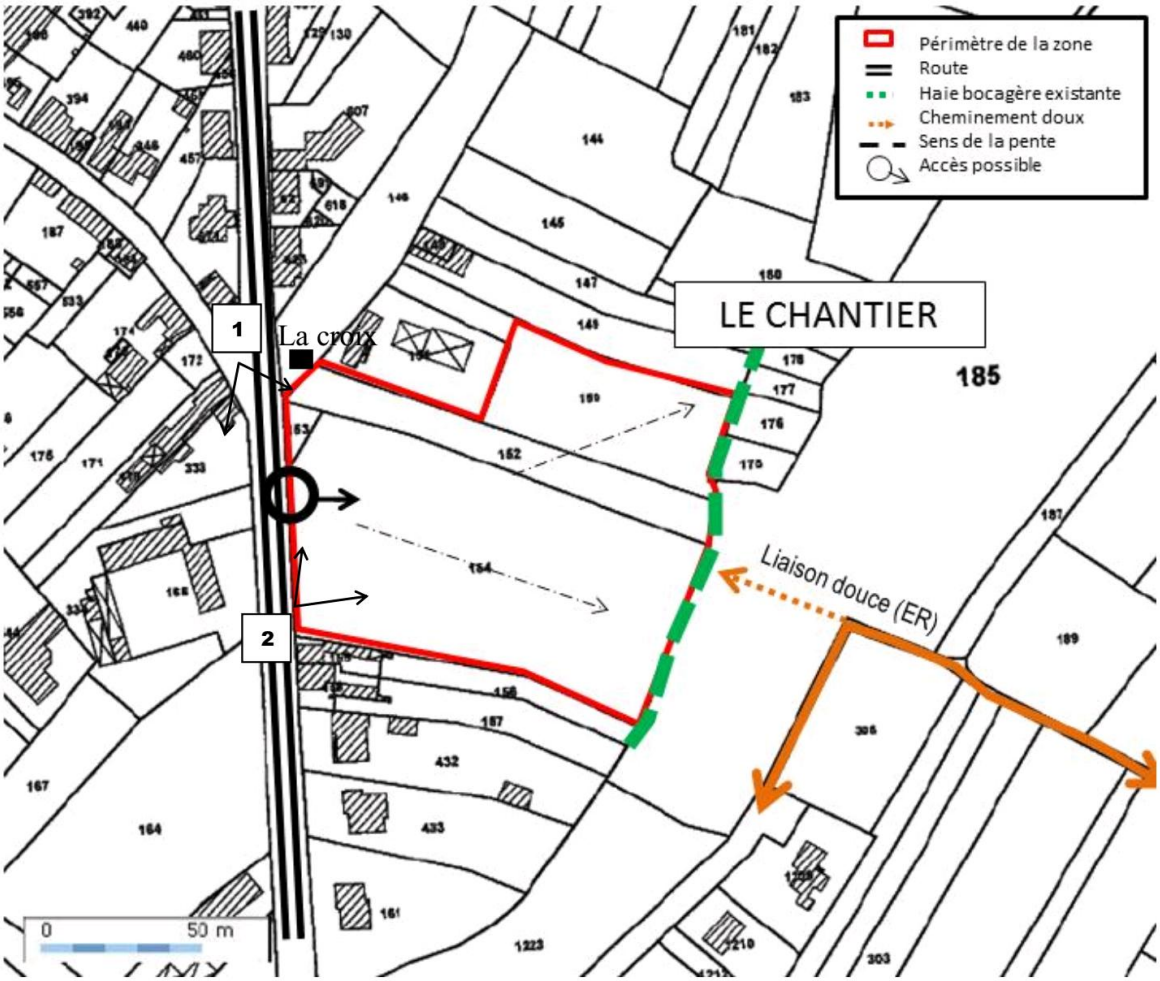
Des orientations d'aménagement ont été prévues dans le PLU en vigueur pour la zone classée "1 AU" dite "le Chantier" située Route de Sainte Pazanne.

**Orientation d'aménagement et de Programmation**

**Le Chantier – S= 1,1ha**

**1) Orientation d'aménagement et de programmation prévue actuellement au PLU :**

***Etat des lieux :***




Paysages de l'Ouest U738 Janvier 2013

Les parcelles concernées représentant environ 1,1ha et proposées en 1AU se situent dans un contexte urbain principalement composé d'habitats individuels lâches et dispersés. La topographie générale est orientée vers l'Est.

Le réseau viaire environnant est unique : la route départementale RD79 est le seul accès au site. La voie longe le site à l'Ouest et constitue une des voies structurantes de l'agglomération de Rouans.

Le tissu urbain proche est constitué d'habitats individuels lâches et dispersés. Un tissu urbain plus structuré et plus dense se retrouve au nord du site et correspond au cœur de l'agglomération.

Une haie bocagère longe les parcelles, à l'Est. Ces végétaux forment une frange boisée paysagère intéressante à l'Est.

On retrouve par ailleurs un cheminement doux à l'Est, prolongé par un Emplacement Réservé, reliant ainsi les quartiers Est de l'agglomération et le cœur de bourg.

## ***Objectifs :***

- ➔ Garantir l'accès aux parcelles agricoles
- ➔ Créer une façade urbaine le long de la RD79, par un front bâti
- ➔ Tendre vers une densité de 15 logements/ha,
- ➔ Tendre vers un objectif de 10% de logements sociaux
- ➔ Définir un lieu de convivialité
- ➔ Aménager un carrefour sécurisé pour l'accès au site
- ➔ Conserver au maximum les haies bocagères existantes
- ➔ Gérer les eaux pluviales à l'échelle du site
- ➔ Garantir la continuité piétonne vers l'Est
- ➔ Anticiper le développement de l'urbanisation vers le Nord

## ***Orientation d'Aménagement et de Programmation :***

L'orientation d'aménagement sur ce secteur devra proposer une continuité avec le tissu urbain à proximité, à la fois physiquement et typologiquement, afin de structurer l'accès au cœur de bourg de Rouans, sur la route départementale 79.

L'accès au site se fera par la route départementale 79, pour 1 accès. L'accès aux lots en façade sur la route RD79 se fera par une desserte interne au secteur. Pour ces lots, aucun accès ne devra être défini sur la RD79.

Un carrefour devra être aménagé pour garantir la sécurisation de l'accès au secteur et une bonne visibilité.
Un lieu de convivialité devra être créé. Un cheminement doux Est/Ouest, connecté à la liaison douce existante à l'Est devra être proposé et relié à l'espace de convivialité. Une largeur de 3m minimum sera proposée pour ce cheminement doux.
La densité devra tendre vers 15 logements/ha, dont 10% de logements sociaux. Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre la plus grande mixité possible. Les parcelles des lots et les logements seront de tailles variées.

Les entités végétales seront conservées au maximum. Le secteur présente une déclivité vers l'Est. La gestion des eaux pluviales devra se faire par un traitement paysager sur le site.

Afin de permettre le développement de l'urbanisation au nord, une perméabilité devra être proposée pour garantir la continuité viaire, vers le nord du site.

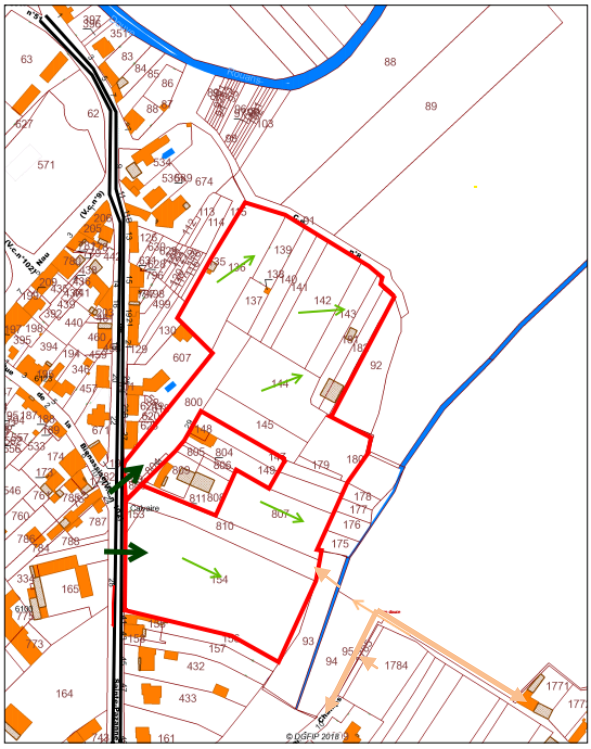
Comme indiqué précédemment les orientations d'aménagement et de programmation pour la zone :
" 1 AU" sont modifiées comme suit
- suppression de l'obligation de l'accès aux parcelles agricoles puisque la desserte a été prévue dans l'aménagement foncier applicable depuis le 5 décembre 2017,
- autorisation de décrochés jusqu'à 1,50 m de la limite du domaine public en maintenant des zones d'accroches pour préserver le caractère urbain le long de la RD 1079.

Les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation pour la zone du chantier sont donc définies comme suit :

**2) Orientation d'aménagement et de programmation modifiée incluant l'ensemble de la future zone "1 AU" :**

# Orientation d'aménagement et de programmation
# Le Chantier - Surface : 2,9 ha

Etat des Lieux :



**Légende**

- périmètre de la zone
- Accès au site
- pente du terrain
- liaison douce

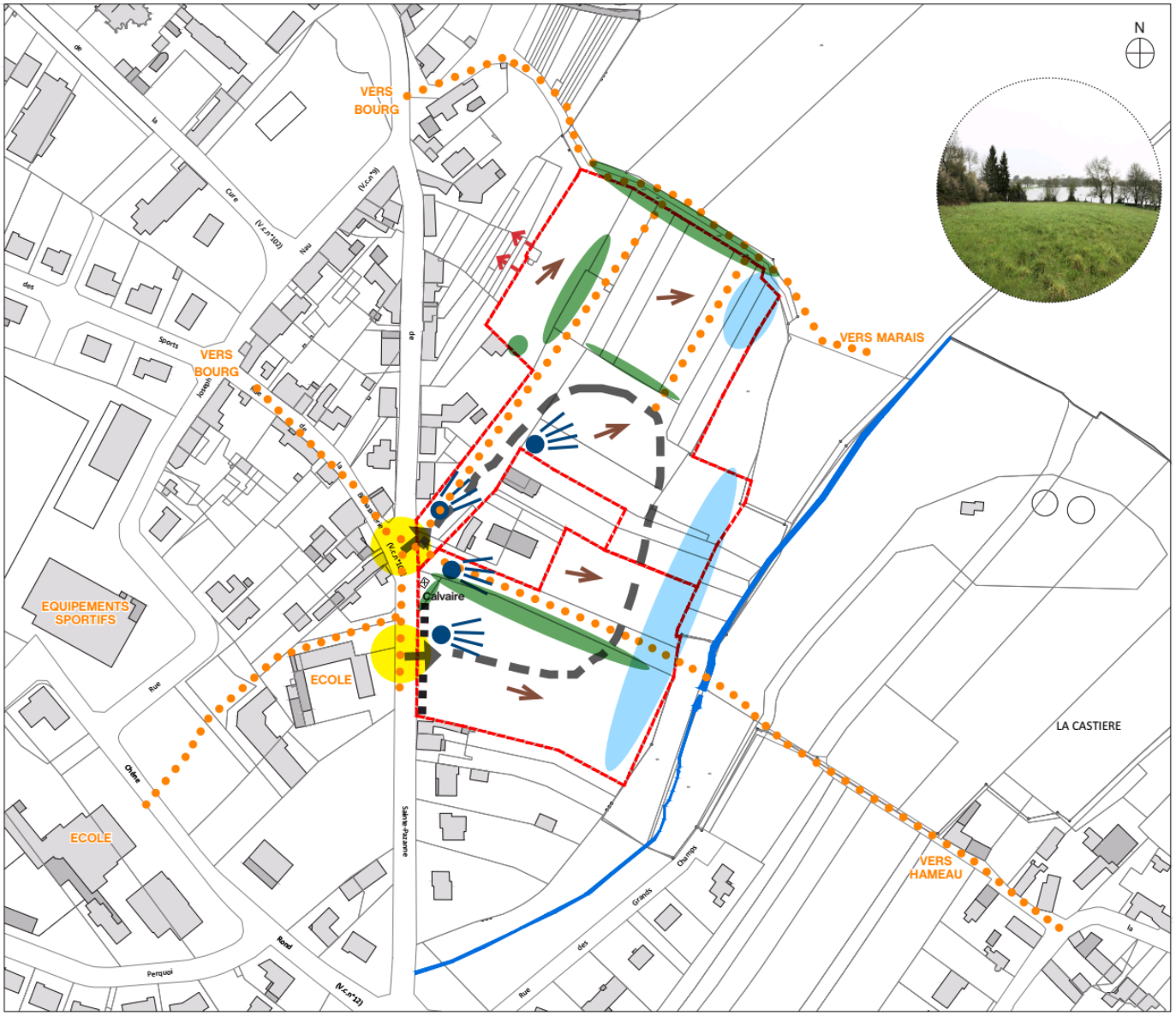
Les parcelles concernées représentent environ 2,9 ha et proposées en 1AU, se situent dans un contexte urbain principalement composé d'habitats individuels lâches et dispersés. Un tissu urbain plus structuré et plus dense se retrouve au nord du site et correspond au cœur de l'agglomération.

La topographie générale est orientée vers l'Est.

Le réseau viaire environnant est unique : la route départementale RD 1079 est le seul accès au site. La voie longe le site à l'Ouest et constitue une des voies structurantes de l'agglomération de Rouans.

On retrouve un cheminement doux à l'Est.

**Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone 1 AU du Chantier:**


N
VERS BOURG
VERS BOURG
VERS MARAIS
EQUIPEMENTS SPORTIFS
ECOLE
ECOLE
Calvaire
LA CASTIERE
VERS HAMEAU
Rue
Route
Perquoi
Champs
Grands
Sainte Pazanne
Sports
Joseph
Orée
Rue
Rue
Rue

## Objectifs :

### Qualité à valoriser

- Vues sur les marais et le paysage lointain :
  - ménager des points de vue et des profondeurs visuelles depuis les espaces publics du quartier et les favoriser entre les implantations bâties.
- Proximité des écoles et du bourg
  - conforter le maillage des liaisons douces ;
  - possibilité de bouclage avec les 2 accès : réaliser des aménagements sécurisants et mettant en lien les parvis de l'école, les carrefours et les entrées du quartier.
- Ambiance champêtre
  - créer des aménagements laissant une place prépondérante aux sols ouverts pour préserver autant que possible le caractère rural des lieux
  - créer des espaces de convivialité
- Assurer une continuité urbaine
  - créer une façade urbaine le long de la RD 1079 par un front bâti en permettant toutefois des retraits jusqu'a 1,50 m de l'alignement

### Contraintes à prendre en compte :

- valoriser le relief pour dégager des vues ;
- inscrire les lots et les constructions dans la pente ;
- ménager des orientations favorables au fonctionnement bioclimatique.

### Programmation :

- 50 logements minimum dont 18% de logements sociaux minimum.
  Le taux global de logements sociaux ne pourra être inférieur à 18% du nombre total de logements prévus.

L'orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur devra proposer une continuité avec le tissu urbain situé à proximité, à la fois physiquement et topographiquement, afin de structurer l'accès au bourg de Rouans, sur la route Départementale 1079.

L'accès au site se fera par la route départementale 1079. Deux issues sécurisantes avec l'aménagement de deux plateaux ralentisseurs sont prévus pour l'accès aux écoles, au bourg et aux entrées de ce nouveau quartier. L'arrêt de bus sera déplacé en concertation avec les services du Département pour assurer la sécurité du futur accès de l'opération d'aménagement. En complément des 2 plateaux surélevés les cheminements piétonniers seront confortés et sécurisés et notamment le long de la route de Sainte Pazanne par la mise en œuvre de trottoirs. L'accès aux lots en façade sur la RD 1079 se fera par une desserte interne au secteur. Pour ces lots, aucun accès ne devra être défini sur la RD 1079, si ce n'est piétonnier.

Un ou des lieux de convivialité devront être créés.

Un cheminement doux Est-Ouest d'une largeur de 3 mètres minimum., connecté à la liaison douce existante à l'Est, devra être réalisé.

Une typologie de logements mixtes sera proposée afin de permettre la plus grande mixité possible. Les parcelles des lots et les logements seront de tailles variées.

Les entités végétales seront conservées au maximum.

La gestion des eaux pluviales devra se faire par un traitement paysagé sur le site.

MAIRIE
DE
ROUANS
Loire-Atlantique
44640
---
Téléphone : 02 40.64.24.27
Mail : mairie@rouans.fr
Site : www.rouans.fr
---

# COMMUNE DE ROUANS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°4

# SOMMAIRE


**TITRE 1 – MISE A JOUR DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME AU NIVEAU DES PLANS DE ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ..... - 4 -**

**Contexte ..... - 4 -**
**1-Attractivité de la Commune ..... - 4 -**
**2-Contexte actuel ..... - 5 -**

**TITRE II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE ..... - 5 -**

**I. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ..... - 5 -**
**Mise à jour des plans de zonage ..... - 5 -**
a) Réalisation d'ouvrages ..... - 4 -
b) Acquisitions de parcelles ..... - 8 -
c) Nouvelle station d'épuration ..... - 9 -
d) Mise à jour des appellations des routes départementales ..... - 10 -

**II.RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES ET REFORMULATION DE CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT POUR UNE MEILLEURE COMPREHENSION OU DES AJUSTEMENTS PRENANT EN COMPTE L'EVOLUTION DE L'URBANISATION. ..... - 13 -**
**Mise à jour du règlement écrit ..... - 13-**
a) Préservation des espaces agricoles ..... - 12 -
b) Mise en valeur du patrimoine ..... - 12 -
c) Prise en compte de l'évolution de la surface des terrains en raison d'une urbanisation plus condensée 13 -
**Annexion des arrêtés préfectoraux** ..... - 14 -

**TITRE III - CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ..... - 18 -**

**I.CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ..... - 18 -**

**II.CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ..... - 20 -**
**1)Tableau récapitulatif de la modification simplifiée ..... - 20 -**
**2)Règlement actuel ..... - 21 -**
*Dispositions générales ..... - 22 -*
*Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat U Secteur Ua et sous secteur Uac Secteur Ub et sous- secteurs Ubz et Uba* **..... - 35 -**
*Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'équipements et d'intérêt collectif : Ul et sous secteur Ula* **..... - 49 -**
*Dispositions applicables aux zones à urbaniser 1AU* **..... - 54 -**
*Dispositions applicables a la zone agricole A Secteur A – Ab – Ah – An – Ap - Ar* **..... - 62 -**
*Dispositions applicables a la zone naturelle N Secteur N - Nd - Nl – Nh – Np – Nse-Nx* **..... - 71 -**
**3) Règlement modifié ..... - 82 -**
*Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat U Secteur Ua et sous secteur Uac Secteur Ub et sous- secteurs Ubz et Uba* **..... - 98 -**
*Dispositions applicables aux zones urbaines a vocation principale d'équipements et d'intérêt collectif : Ul et sous secteur Ula ..... - 109 -*
*Dispositions applicables aux zones à urbaniser 1AU ..... - 115 -*
*Dispositions applicables a la zone agricole A secteur A – Ab – Ah – An – Ap - Ar ..... - 125 -*
*Dispositions applicables à la zone naturelle N Secteur N - Nd - Nl – Nh – Np – Nse-Nx ..... - 126 -*


**Annexes :**

- Plan du réseau routier départemental
- Arrêtés préfectoraux

- Délibération du Conseil Municipal du 06 juillet 2021 pour l'engagement de la procédure d'une modification simplifiée N°4 du Plan Local d'Urbanisme et les modalités de mise à disposition au public
- Délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2021 approuvant la modification simplifiée n°4.

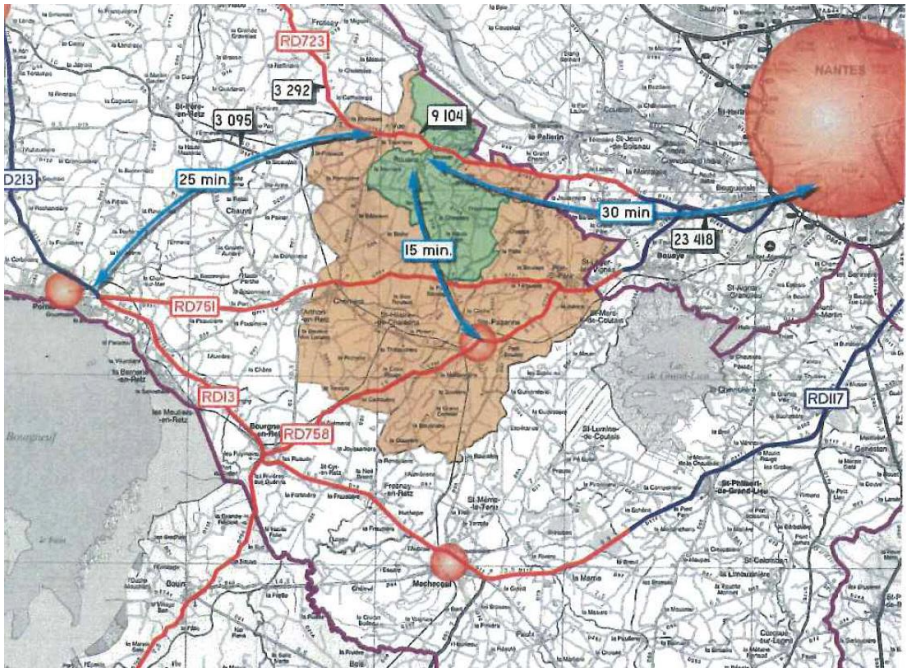
**TITRE 1 – MISE A JOUR DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME AU NIVEAU DES PLANS DE ZONAGE ET DU RÈGLEMENT**

## I. CONTEXTE

### 1- Attractivité de la Commune

Située à mi-chemin entre NANTES et PORNIC et reliée à l'agglomération nantaise et à SAINT-NAZAIRE par la RD 723 et à PORNIC par la RD 79, la Commune de ROUANS est très attrayante.

Elle fait partie de la 2ème couronne périurbaine du pôle Nantais. Depuis le 1er janvier 2017, ROUANS fait partie de la nouvelle communauté d'agglomération "Pornic Agglo Pays de Retz" qui regroupe 15 communes et est régie par le SCOT du Pays de Retz.




D'une superficie de 3773 hectares, elle compte 3052 habitants au 1er janvier 2018 et dispose des équipements suivants :

- deux écoles (une publique – une privée)
- un espace culturel « Cœur en Scène »
- une bibliothèque
- un centre de loisirs
- un pôle sportif (avec terrain de football synthétique – salle multisports – terrain de tennis - city parc)
- un EHPAD
- une pharmacie
- deux maisons médicales (médecin – infirmières - ostéopathe – pédicure-podologue – orthophoniste – cabinet dentaire – kinésithérapeutes)
- des commerces et services de proximité (boulangerie, superette, tabac presse, café, ...)

De plus, l'activité agricole est encore très présente et dynamique sur l'ensemble de la commune.

Son territoire est composé de marais et de vallées, serpenté par des rivières, la diversité de son paysage présente un intérêt particulier.

En résumé, de par sa situation géographique, ses équipements, sa diversité paysagère, la commune de ROUANS est une commune attractive, qu'il convient de protéger.

### 2- Contexte actuel

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 6 septembre 2013. Il a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement les 31 octobre 2014, 24 février 2017, et de trois modifications approuvées les 29 janvier 2016, 30 mars 2018 et 29 mars 2019.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'urbanisme a défini les orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des axes suivants :

1) Placer l'environnement comme élément central de l'élaboration du PLU
2) Mette en œuvre un développement démographique raisonné
3) Assurer la maîtrise du développement urbain
4) Maîtriser l'urbanisation en zone agricole et en zone naturelle
5) Affirmer l'organisation d'une maitrise publique des opérations d'urbanisme
6) Assurer le développement de l'activité économique
7) Définir des principes de déplacement en corrélation avec le projet de développement urbain
8) Assurer une bonne adéquation entre le développement démographique et les besoins en équipement
9) Assurer la préservation et la revalorisation du patrimoine local.

Le Plan Local d'urbanisme comporte 5 orientations d'aménagement programmées dont deux ne sont plus d'actualité car des opérations ont été réalisées en les respectant.

Depuis la dernière modification du PLU, des évènements sont intervenus sur la Commune ce qui nécessite des ajustements et des mises à jour aussi bien au niveau des plans de zonage du règlement ou d'arrêtés préfectoraux à intégrer au PLU.

## TITRE II - L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

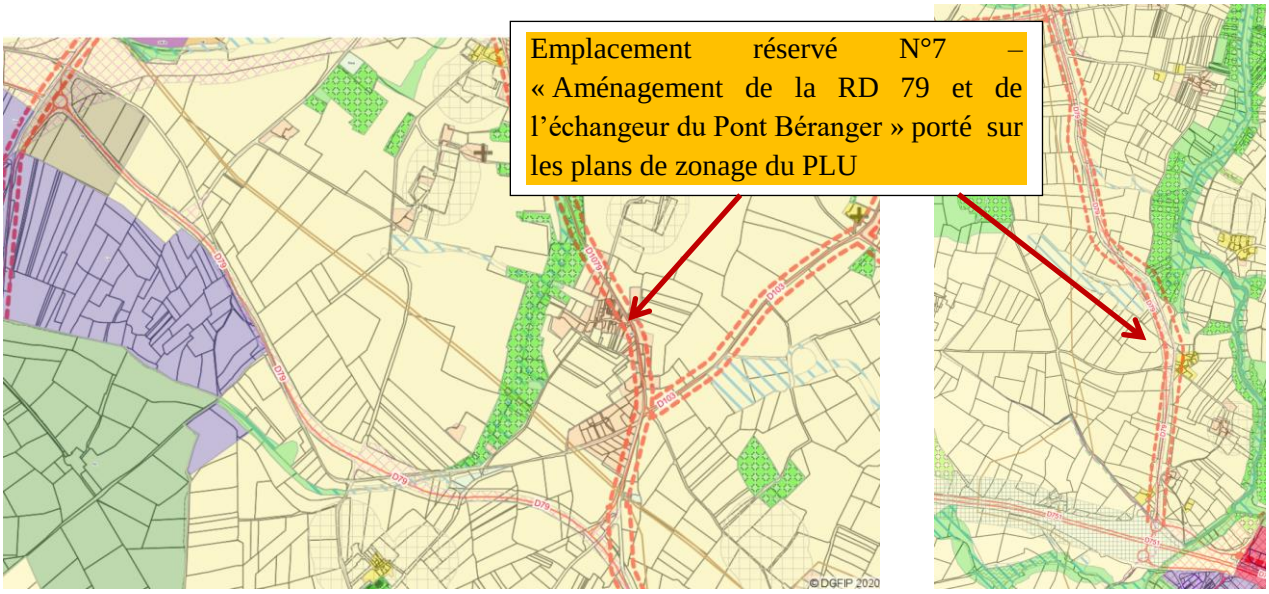
## I. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### 1- Mise à jour des plans de zonage

a) Réalisation d'ouvrages

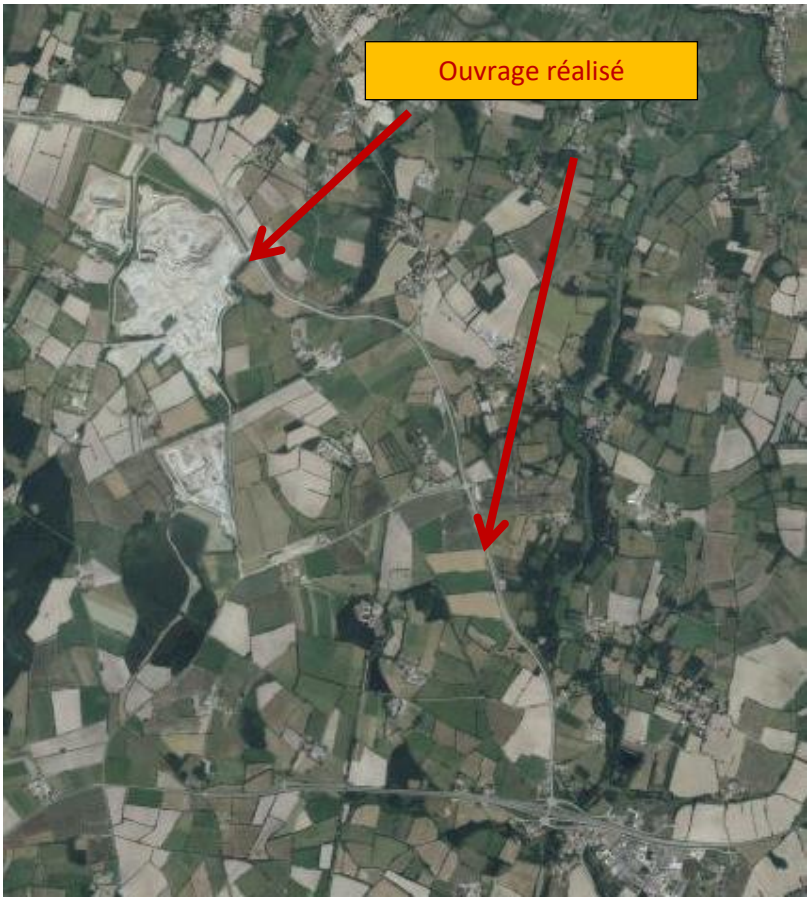
Comme indiqué ci-dessus, la commune est traversée par plusieurs routes départementales. En raison du flux important de circulation, des aménagements ont été effectués par le Département pour fluidifier et sécuriser ces axes majeurs.

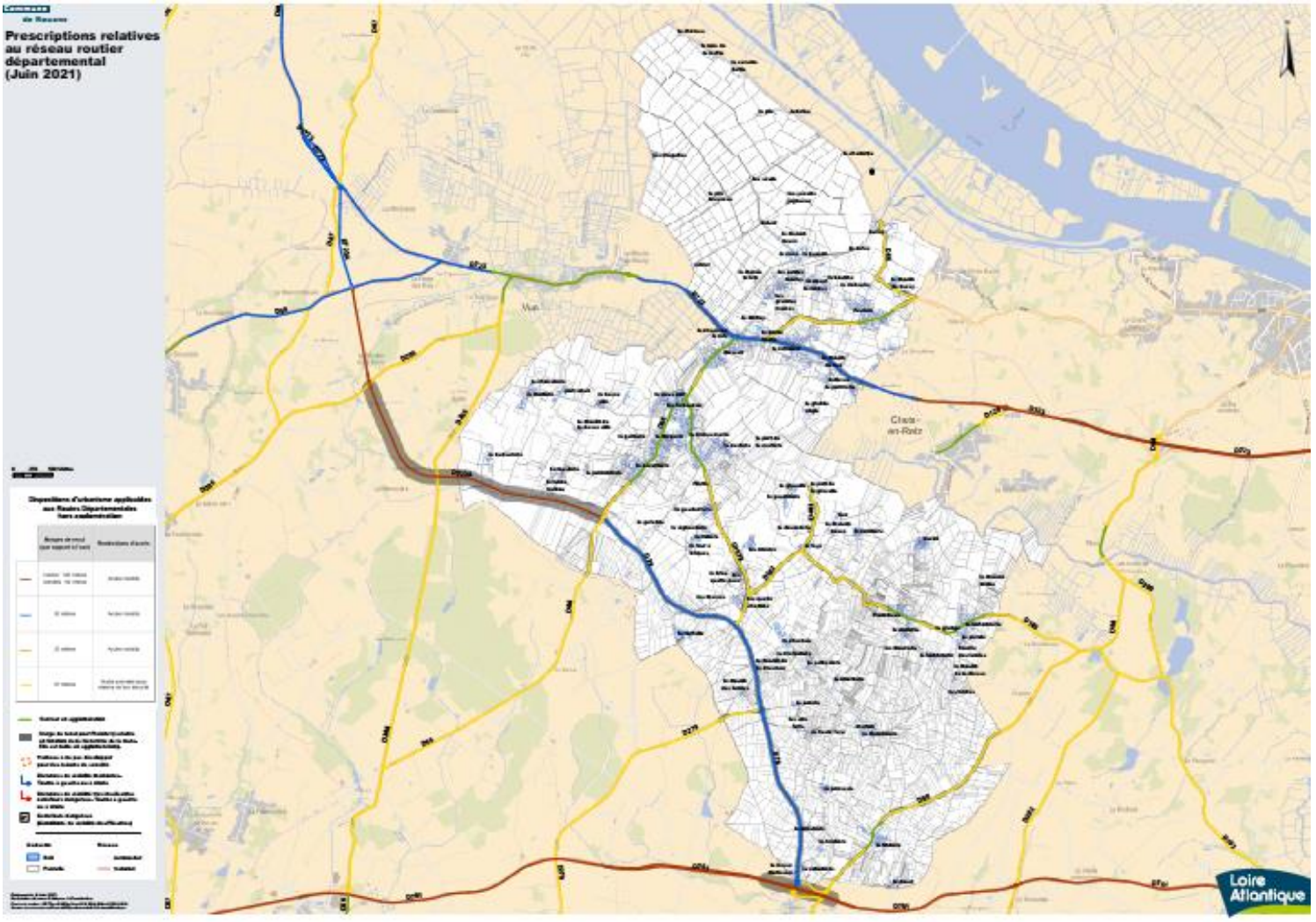
Tout d'abord une partie de déviation a été réalisée afin de désengorger le bourg de VUE. Un emplacement réservé inscrit sous le n° 7 « Aménagement de la RD 79 et de l'échangeur du Pont Béranger » était porté sur le plan de zonage du PLU.




**Emplacement réservé porté sur le plan de zonage du PLU**

L'ouvrage étant terminé, il n'y a plus lieu de conserver cet emplacement mais de porter le tracé exact de l'ouvrage sur les plans de zonage avec les marges de recul réajustées à 35 mètres de part et d'autres de la route par rapport à l'axe de la « route des carrières » RD 79 comme prévu dans le règlement du PLU.






***Marge de recul mise à jour (voir annexe 1)***

Au niveau de la RD 723, le Département a réalisé deux giratoires, dont le rond point « cacahuète » de la chaussée le Retz situé au niveau du carrefour de la RD 66 et de la RD 723 sur l'emprise de l'emplacement réservé n°5 « Aménagement du carrefour RD 723 / voie communale n°7 » afin de ralentir les véhicules. Pour parfaire l'aménagement et pouvoir classer une partie du tronçon en agglomération, la Commune a effectué différents travaux (liaisons douces – pause de bordures de trottoirs, création d'accès, éclairage public ...).

*Rond point cacahuète de la Chaussée le Retz*

*Rond point de la Borne Trente*

*Réalisation des liaisons douces*

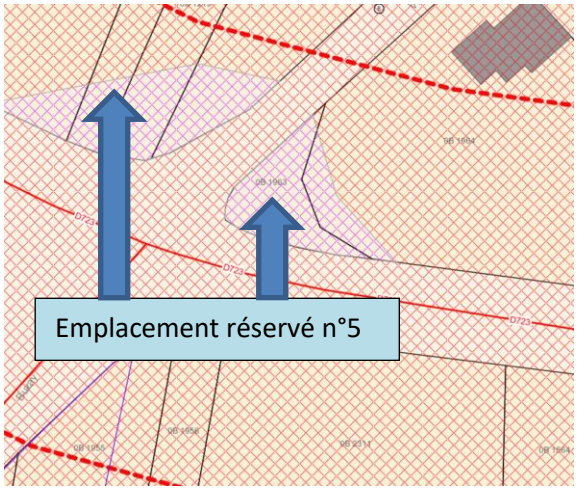
*Eclairage public*

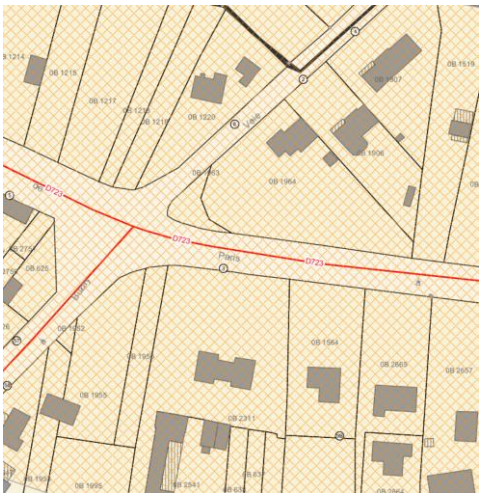
*Pose de trottoirs…*

***Uniquement sur la partie passée en agglomération située côté bourg***

En raison des équipements opérés, il est proposé :

- de supprimer l'emplacement réservé n°5 qui n'a plus lieu d'être,



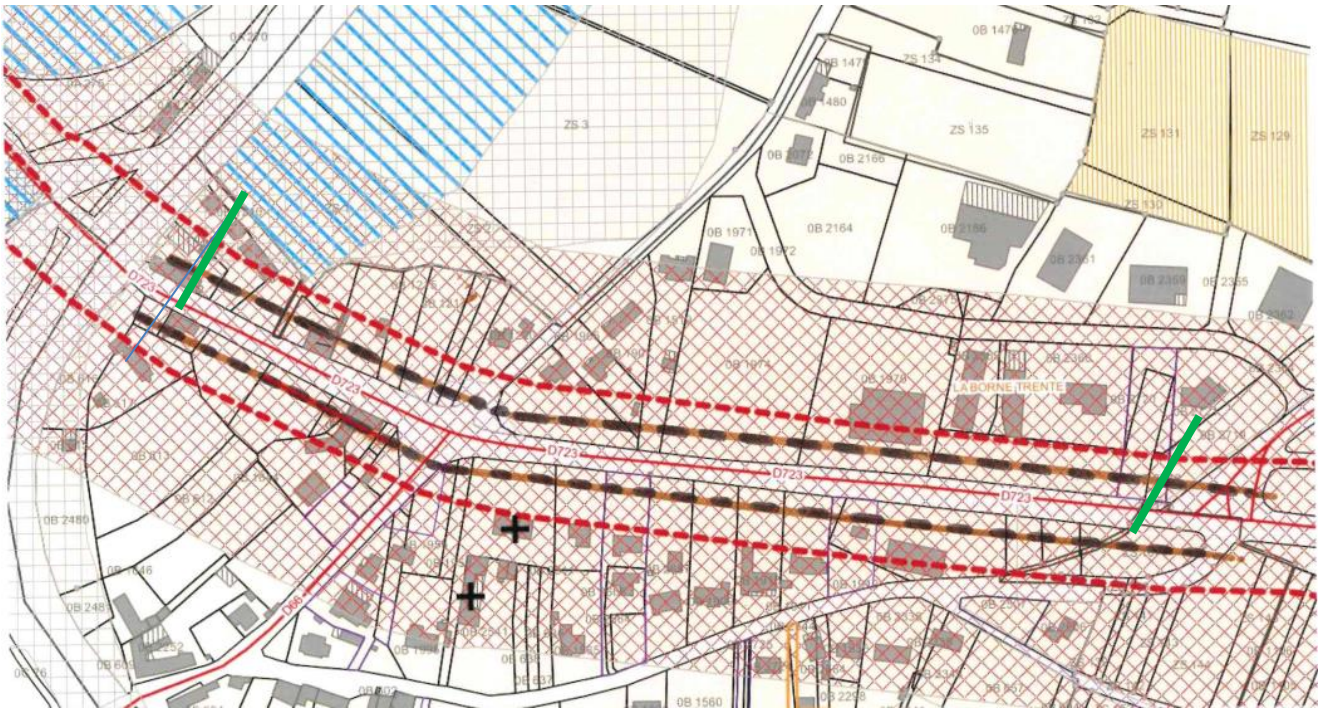



**Avant** **Après**

Travaux réalisés ne justifiant pas son maintien

*Emplacement réservé n°5 au plan de zonage du PLU*

- de réduire la bande des 35 mètres *non aedificandi* à 10 mètres sur un tronçon de la RD 723 suite à des travaux de sécurisation comme précités (liaisons douces – pause de bordures de trottoirs, création d'accès, éclairage public ...). Un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie sera exigé pour des raisons de sécurité (ne pas laisser des véhicules à l'arrêt pour rentrer dans les propriétés et éviter les constructions en double rideau ce qui entrainerait une augmentation des flux d'entrées et de sorties) sur ce tronçon très passant de RD 723.




Marge de recul actuelle : 35 mètres par rapport à l'axe de la route-

Marge de recul prévue : 10 mètres de l'alignement dans la partie agglomérée

**Nouvelles limites de l'agglomération**

Cela permettra d'une part la création de nouveaux logements le long de la partie agglomérée avec sortie sur la RD 723 et d'autre part de densifier la zone d'activités du Mottay si besoin mais sans accès sur la RD 723. Cette modification n'entraînera pas une majoration de plus de 20% des droits à construire.

- Le tronçon concerné restera classé voie à grande circulation au niveau sonore comme le rappelle le nouvel arrêté préfectoral du 05 novembre 2020 portant sur le classement sonore des voies sur le territoire communal accompagné du tableau de classement et d'une cartographie qui sera annexée à l'occasion de cette modification.

Ces mesures vont dans le sens des objectifs 6, 7 et 8 du PADD.

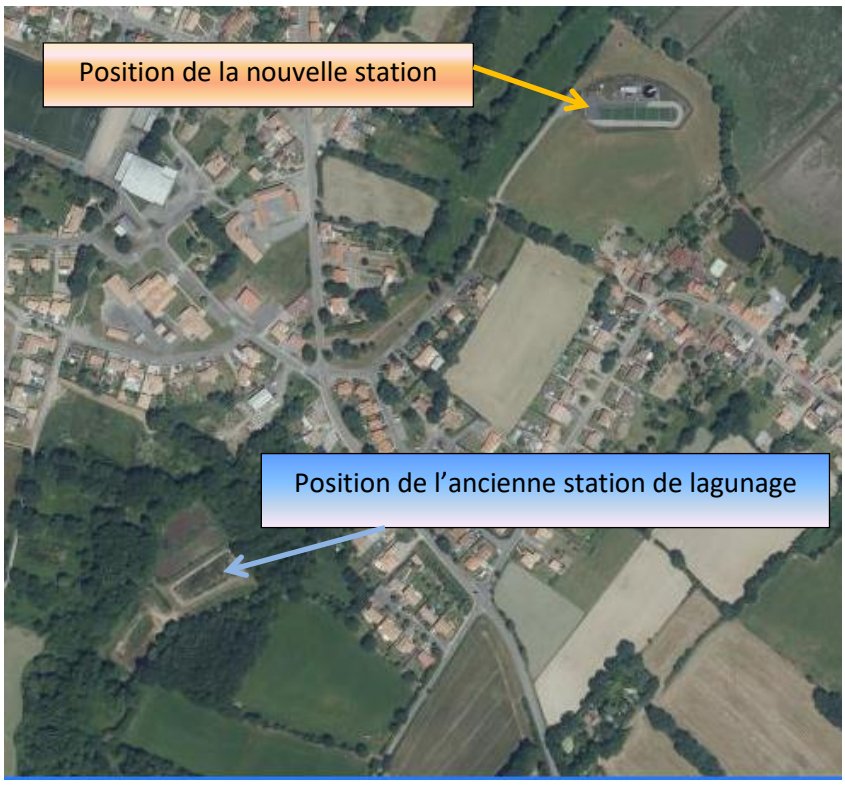
b) Acquisition de parcelles

Par acte dressé le 7 mars 2019 par Maître KERAVEC, Notaire à Pornic, la commune a acquis à l'amiable les parcelles D 1338- D 1337 et D 1340 au 14 rue du Chêne Rond qui correspondait à l'emplacement réservé n°1 « Equipement scolaire, socio-culturel et de loisirs » établi à son profit. Il n'est donc pas utile de le maintenir.

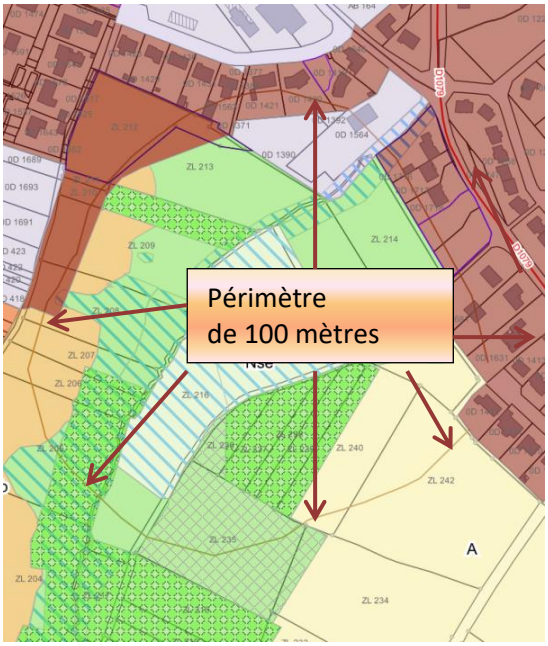
***Avant*** ***Après***

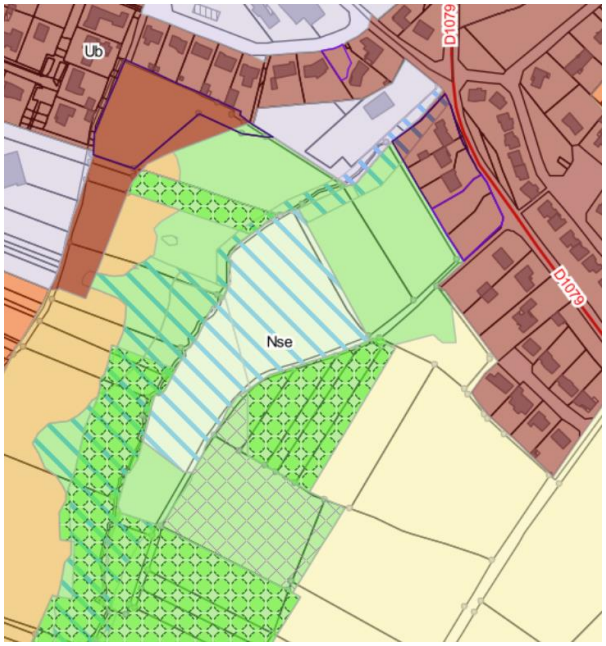
c) Nouvelle station d'épuration

La station d'épuration initialement réalisée entre la RD 1079 et la RD 66 devenue obsolète a été désaffectée et une nouvelle station d'épuration a été réalisée par Pornic Agglo Pays de Retz à l'arrière du lotissement des Islets.




Un périmètre *non aedificandi* de 100 mètres autour de l'ancienne station de lagunage avait été créé pour éviter notamment les nuisances olfactives. Ce périmètre n'a plus lieu d'être puisque la station est désaffectée. Sa suppression n'entraînera pas de diminution des droits à construire. Elle permettra au contraire, sur les fonds de terrain concernés, de pouvoir réaliser des dépendances. Cette zone classée Nse redeviendra une zone N.




***Avant*** ***Après***

De plus, un arrêté ministériel du 29 septembre 2015 a supprimé le périmètre de 100 mètres à instaurer autour des stations de lagunage. Il n'est donc pas prévu d'en instaurer un sur les plans de zonage du PLU de la nouvelle station.

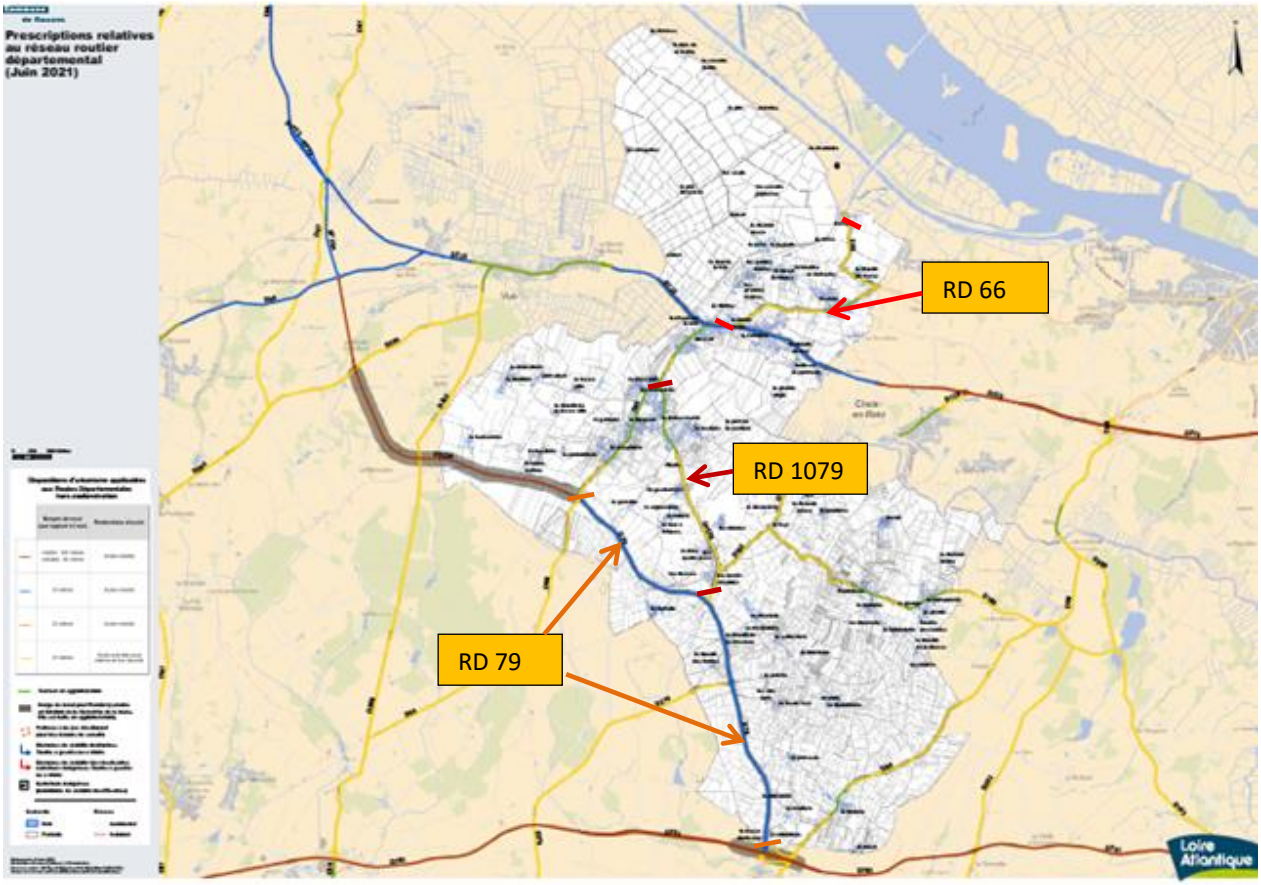
En ce qui concerne la nouvelle station d'épuration (de type boues activées avec filtres plantés de roseaux) du bourg, le changement de zone en zone Nse plutôt que An serait plus cohérent. Cependant, la Communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz qui a pris la compétence assainissement depuis le 01er janvier 2017 (suite au transfert de compétence préalablement fait par l'ancienne Communauté de Communes « Cœur Pays de Retz ») a pour projet à court terme de réaliser une nouvelle station d'épuration mutualisée pour les Communes de VUE et ROUANS. Ce nouvel équipement permettra de desservir le bourg de Vue ainsi qu'à moyen et long terme certains villages de ROUANS (Les Rivières, la Raffinière, Messan, Avenue des Roches, ZA du Mottay…). Une révision du zonage d'assainissement doit permettre de définir à moyen terme les secteurs d'extension de desserte par l'assainissement collectif. Ce nouvel équipement entraînera la désaffectation de l'actuelle station de Messan.

Au moment de sa création et quand l'emplacement exact sera déterminé, la commune en profitera pour mettre à jour le règlement du Plan Local d'Urbanisme en intégrant une zone spécifique Nse pour les nouvelles stations lors d'une modification avec enquête et passage en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cela va dans le sens de l'objectif 8 du PADD.

### d) Mise à jour des plans des Routes Départementales

A la demande du Département, il convient de prendre en compte la nouvelle dénomination des routes départementales. Ainsi, la section anciennement dénommée RD 58, située entre le croisement de la RD 723 (au niveau de la Raffinière) et le lieu-dit Buzay devient RD 66. Il en est de même pour le tronçon compris dans le Bourg de l'intersection de la RD 66 aux Quatre Chemins qui devient RD 1079. Suite aux aménagements réalisés la part désormais RD 79 de la limite de ROUANS.


Prescriptions relatives au réseau routier départemental (Juin 2021)
RD 66
RD 1079
RD 79
Loire Atlantique

## II. RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES ET REFORMULATION DE CERTAINS ARTICLES DU REGLEMENT POUR UNE MEILLEURE COMPREHENSION OU DES AJUSTEMENTS PRENANT EN COMPTE L'EVOLUTION DE L'URBANISATION.

Dans le projet d'aménagement et de développement durable d'une part, et le rapport de présentation, d'autre part, il est rappelé à maintes reprises la volonté de la commune de préserver les espaces affectés aux activités agricoles et sauvegarder le patrimoine

### a) Préservation des espaces agricoles :

Comme l'indique le rapport de présentation et le souligne le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, le maintien d'exploitations agricoles viables passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants, et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Le principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 09 juillet 1999) a été repris dans les conditions générales.

La Commune souhaite faire en sorte que le périmètre des 100 mètres s'applique toujours.

Cela va dans le sens de l'objectif 4 du PADD.

### b) Mise en valeur du patrimoine

Dans le règlement du Plan Local d'urbanisme il a été omis de préciser dans le chapitre concernant les dispositions applicables à la zone agricole A dans les occupations et utilisation du sol interdites – Article A1 dans le point 1) :

- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage.

Cette règle figure mais est formulée un peu différemment dans le règlement article 1 de la zone U (en secteurs Ua et Ub), en zone 1AU, en zone 2 AU.

Il est important de le préciser afin d'éviter les dépôts d'épaves comme cela est actuellement le cas.

Cela va dans le sens de l'objectif 1 du PADD.

Dans le PADD et le rapport de présentation, la mise en valeur et la sauvegarde du patrimoine architectural local sont affirmées à maintes reprises mais en secteur Ar et Ah. Pour permettre la sauvegarde de ces édifices, il convient de modifier l'article mal retranscrit car seuls les changements de destination des bâtiments en pierre en vue de la création de logements sont autorisés sous réserve, mais l'aménagement de logements dans des bâtiments en pierre correspondant à des annexes d'habitation n'est pas autorisé ce qui entraine des inégalités de traitement. Il convient donc de compléter le d) en secteur Ah par :
*Le changement de destination ou l'aménagement de logements dans des bâtiments en pierre sous réserve ….*
Et le c) en secteur Ar de la même façon.

Et de préciser comme indiqué dans le point a) ci-dessus : un recul de 100 mètres minimum est nécessaire afin que la création de logements dans ces bâtiments n'apporte pas de gêne à l'activité agricole.

Pour la mise en valeur des bâtiments en pierre, il convient de compléter également dans l'article A 2 en secteur Ah dans le c) que l'extension des bâtiments est réalisée en pierres apparentes, pierres jointes, en bois vernis non teinté ou autre matériau d'aspect et couleur bois de très bonne finition ou en enduit chaux à l'ancienne ton naturel

Idem dans le d) au point 3 ainsi qu'en secteur Ar au point b et c))

Cela va dans le sens de l'objectif 9 du PADD.

c) Prise en compte de l'évolution de la surface des terrains en raison d'une urbanisation plus condensée :

Au niveau des implantations, aux articles 6 en Ua et Ub, lorsque le projet est accolé à une construction en bon état en A6 et N 6 en cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, il faut entendre que la construction en bon état peut se situer sur l'unité foncière ou l'unité foncière voisine.

Au niveau des stationnements : Le nombre de véhicules par foyer ne cesse d'augmenter ce qui entraîne à plus ou moins long terme des occupations illicites du domaine public (trottoirs réservés aux piétons notamment). Aussi, pour tenir compte de l'évolution de la société, au niveau des articles 12 en U, 1AU, Ah et Ar il convient de rajouter que toute place de stationnement supprimée devra être recréée *a minima* en aérien et que toute création de logement nouveau sera assujetti aux mêmes règles de stationnement que les constructions neuves d'habitation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain privé distant de moins de 300 mètres du projet.

Cela va dans le sens de l'objectif 5 du PADD.

Au niveau des marges de recul dans la nouvelle partie agglomérée de la RD 723 :

La création de nouveaux accès sur la RD 723 nécessite de réduire la marge de recul, initialement portée à 35 mètres de l'axe de la route, à 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie afin d'autoriser de nouvelles constructions. Par sécurité sur ce tronçon, un accès libre de 5 mètres sera réservé devant les portails.. L'article U 11 3) devra être précisé en ce sens.

De même, en zone Ul – article 6, zone à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêt collectif (sport, loisirs, santé, culture, social…), en raison de l'augmentation de la population et donc des besoins en équipement il est indispensable de réduite la marge de recul minimale de 5 mètres à 3 mètres par rapport à l'alignement afin de permettre l'extension des équipements déjà présents.

Au niveau des clôtures : la densification entraîne une réduction des surfaces libres de construction. Aussi, pour permettre une meilleure utilisation des espaces privés notamment en façades en raison des surfaces de terrains de plus en plus restreintes, il est souhaitable de permettre la surélévation des clôtures afin d'être isolé un peu plus de l'espace public.

Les articles 11 concernant les clôtures en zone U (secteur Ub), 1 AU, A (secteur Ah et Ar) et N (secteur Nh) seront rédigés de la façon suivante :

Clôtures le long des voies publiques et privées :

La hauteur maximale des clôtures est fixée :

- Soit à 1,60 mètre en limite d'emprise publique ou privée.
- Soit à 1,80 mètre maximum sous réserve qu'entre 1,50 mètre et 1,60 mètre il soit prévu un espace ajouré de 10 cm au moisi elle est composée de deux matériaux différents entre le soubassement (d'une hauteur maximum de 1,50 mètre) et la partie haute en ayant un espace minimum de 10 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages).

Pour les clôtures en limite d'emprise publique ou privées, des plaques de soubassement en béton seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 25 cm de hauteur par rapport au terrain naturel notamment en cas de pose d'un grillage rigide afin d'éviter que les animaux domestiques puissent s'échapper et permettre une clôture de qualité.

Au niveau des annexes séparées : préciser dans les articles 10 et 11 au niveau des annexes en U (secteur Ua et Ub) en 1AU, en A et en N, que les implantations à 10 centimètres ou à 1 mètre se calcule à partir du nu de la façade des annexes (hors débord de toit) afin qu'aucun doute ne subsiste quand à la façon de calculer la distance à prendre en compte. La précision apportée ne réduit pas les droits à construire car la règle dans l'instruction des permis étaient analysée comme telle mais apporte un éclaircissement au pétitionnaire.

Homogénéisation des règles sur les hauteurs de construction :

L'article 7 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit :

*La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude (en tout point de la construction) entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture ou l'acrotère.*

~~*En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.*~~

*Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, etc., ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.*

Les articles 10 traitant des hauteurs de construction (en zone U – 1AU – A – N) indiquent :

*La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.*

*Au regard de ces règles comme indiqué ci-dessus en rouge, il peut être pris comme référence pour les 6 mètres:*

- *La hauteur à partir du point le plus haut du terrain*
- *La hauteur avant exécution des remblais ou déblais*
- *La hauteur du niveau du trottoir*

Dans un souci de cohérence, de clarté et d'esthétisme (afin de ne pas se retrouver avec des constructions trop hautes) il est prévu de ne conserver que la règle indiquant :

*La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.*

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

**Annexion des arrêtés préfectoraux**

- L'arrêté préfectoral relatif à la pollution des sols du 22 septembre 2020 portant création de secteurs d'informations sur les sols (SIS) qui recense l'ancienne décharge et l'ancien dépôt de la Rochelle sera également versé.
- L'arrêté préfectoral du 05 novembre 2020 portant sur le classement sonore des voies sur le territoire communal accompagné du tableau de classement et d'une cartographie

## TITRE III - CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

### I. CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- Ne change pas les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans, suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part d'un établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, conformément à l'article L 153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique et peut être adopté selon une procédure simplifiée car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

Le régime de la modification simplifiée

L'ensemble du projet de modification simplifiée n°4 du PLU de ROUANS doit être envoyé au Préfet et aux personnes publiques associées.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à la disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

## II. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Pour ce qui concerne le règlement les modifications figurent en caractère rouge et en vert pour les remaniements d'article.

### 1) Tableau récapitulatif de la modification simplifiée

| **Plan de zonage** | |
|---|---|
| Mise à jour du tracé de la RD 79 | Plan de zonage |
| Suppression des emplacements réservés :<br>- N° 7 « Aménagement de la RD 79 et de l'échangeur du Pont Béranger » avec marges de recul réajustées suite à la réalisation de l'ouvrage<br>- N°5 – Aménagement de la RD 723/VC n°7<br>- N°1 – Equipement scolaire, socio-culturel et de loisirs | Plan de zonage |
| Réduction de la marge de recul de 35 mètres à l'axe de la route à 10 mètres à l'alignement dans la partie agglomérée le long de la RD 723 | Plan de zonage |
| Suppression du périmètre de 100 mètres autour de l'ancienne station de lagunage du bourg<br><br>Zone Nse mise en N au niveau de l'ancienne station de lagunage du bourg | Plan de zonage |
| Mise à jour des nouvelles dénominations de voie départementales | Plan de zonage |

| **Règlement écrit** | |
|---|---|
| Dispositions générales – suppression de la dérogation pour le calcul des hauteurs maximales faisant référence au point le plus haut du terrain | Article 7 – Définitions<br>Hauteur maximale |
| Précisions apportées dans occupation et utilisations des sols interdites | Article 1<br>Zone A |
| Précision apportées sur les possibilités de créations de nouveaux logements et les modalités pour les extensions possibles des bâtiments en pierres | Article 2 – Zone A<br>En secteur Ah et Ar |
| Précision sur les accès pour la nouvelle partie agglomérée le long de la RD 723 | Article 3<br>Zone U |
| Précision apportée au niveau des dérogations sur les implantations | Articles 6 en :<br>Zone U (secteur Ua et Ub) |

| | |
|---|---|
| | Zone A<br>Zone N |
| Modification de la marge de recul :<br>- Au niveau de la nouvelle partie agglomérée le long de la RD 723<br>Au niveau de la zone Ul | Article 6<br>Zone U (secteur Ub)<br><br>Zone Ul |
| Précision au niveau des implantations des annexes | Articles 7<br>Zone U secteur Ua et Ub<br>Zone 1 AU<br>Zone A<br>Zone N |
| Précision sur les hauteurs des constructions<br><br><br>Précisions sur les annexes pour cohérence | Articles 10<br>Zone U secteur Ua et Ub<br>Zone 1 AU<br>Zone A<br>Zone N |
| Précisions sur les annexes pour cohérence | Articles 11<br>Zone U secteur Ua et Ub<br>Zone 1 AU<br>Zone A<br>Zone N |
| Modification de la hauteur des clôtures | Articles U 11<br>Zone U secteur Ub<br>Zone 1 AU<br>Zone A<br>Zone N |
| Précisons sur la réalisation des aires de stationnement | Article 12<br>Zone U secteur Ua et Ub<br>Zone 1 AU<br>Zone A<br>Zone N |

| **Annexes** | |
|---|---|
| Intégration des arrêtés préfectoraux :<br><br>- Du 05 novembre 2020 sur le classement sonore des voies sur le territoire communal avec ses annexes<br><br>- L'arrêté préfectoral relatif à la pollution des sols du 22 septembre 2020 portant création de secteurs d'informations sur les sols (SIS) | Annexes |

**2) Règlement actuel**

# Titre 1 : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.15 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : **ROUANS**.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

**Art. R 111.2.** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Art. R 111.4.** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R 111.15** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R 111.21** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,

- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U**.**
- **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU**.**
- **La zone Agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
- **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

Le territoire est également couvert par :

- **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- **Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7** qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement.
- **Le patrimoine architectural d'intérêt local** identifié par une étoile sur le plan de zonage.
- **Les chemins de randonnée** dont les itinéraires sont annexés au présent document.

## Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L 422-1 et L 421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

- Toutes les démolitions seront soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants, et R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

***Sursis à statuer :***

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

*« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »*

## Article 5 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, *"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".*

*En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".*

## Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures au regard de l'article L123-1-9.

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente

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

## Article 7 – Définitions

- ***Équipements publics et d'intérêt collectif***
  Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

***Dans les marges de recul***

Dans les marges de recul, les saillies des bâtiments sont autorisées.

- ***Hauteur maximale***

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude (en tout point de la construction) entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture ou l'acrotère.

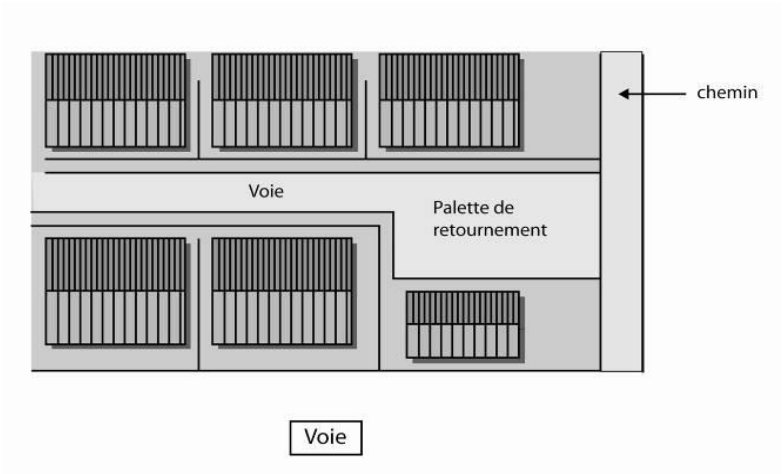
En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

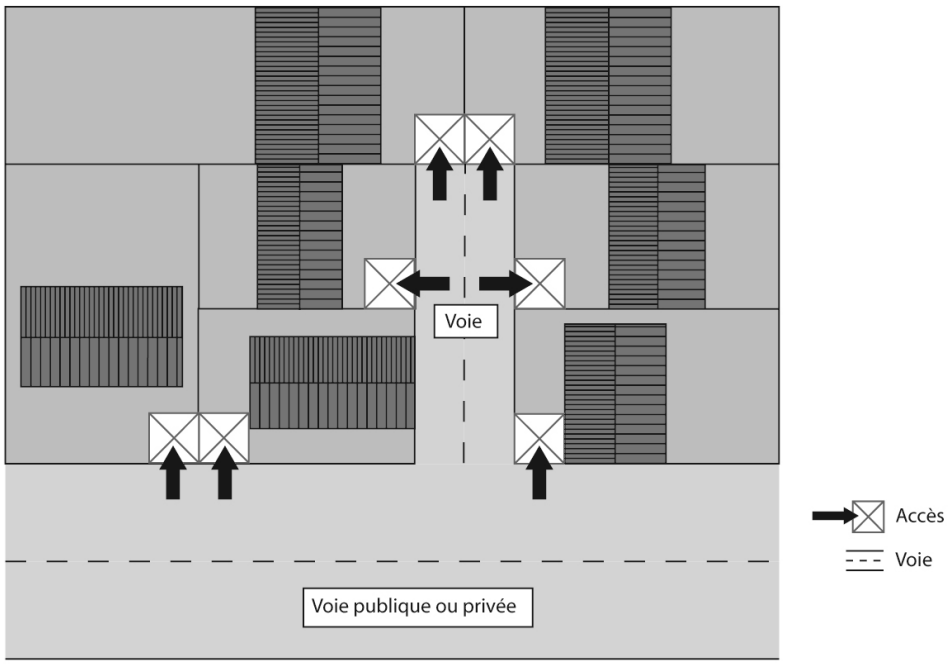
Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, etc., ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

- ***Voies et emprises publiques ou privées***

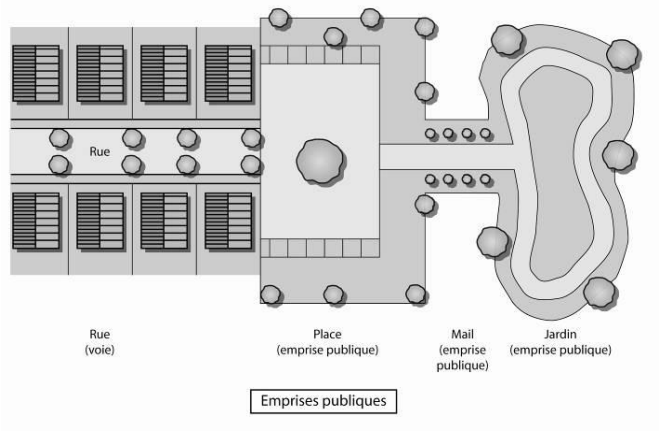
  - **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux).
    S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

**Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.**




- **<u>Emprises publiques</u>** : ce sont les espaces publics qui ne sont pas dédiés à la voirie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



- ***Emprise au sol***

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de **surface de plancher** (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol est calculée sur la totalité de l'îlot de propriété :

- Elle correspond à l'emprise au sol totale autorisable pour des constructions nouvelles dans les zones et secteurs où elles sont autorisées
- Elle correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans les secteurs autorisant uniquement des extensions de l'existant.

Une piscine non-couverte n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

- ***Surface de Plancher***

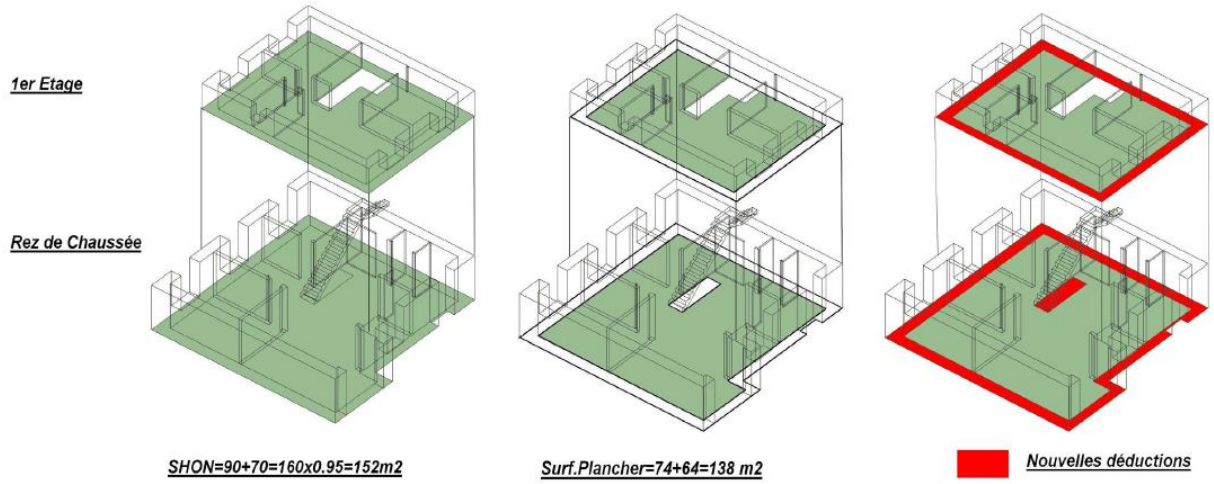
*Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.*
Code de l'urbanisme. Article L 112-1

***Qu'est-ce que la surface de plancher ?***

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

***Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?***

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.




- ***Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?***

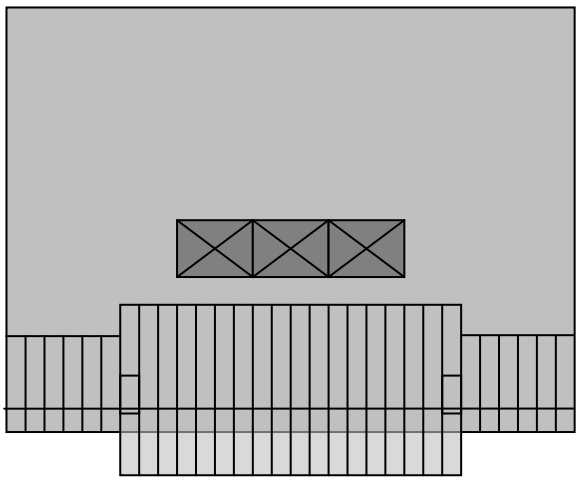
A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

- ***Annexes***

***La surface des annexes séparées ne pourra être supérieure à la surface de l'emprise au sol du bâti où est située l'habitation.***

- **Annexe accolée** : Construction accolée à la construction principale.



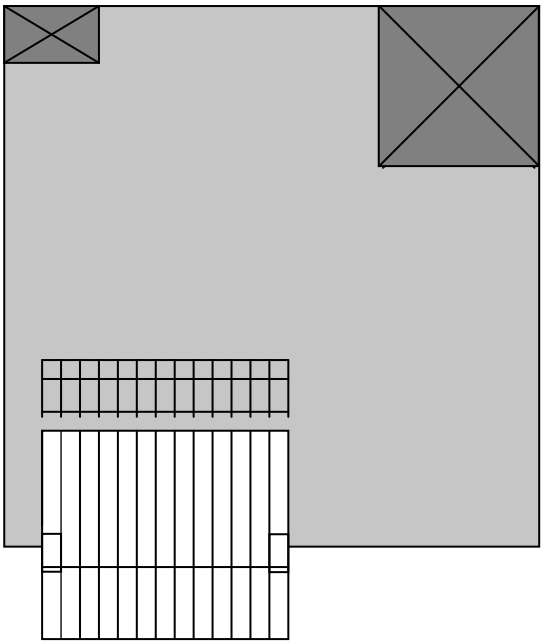
La véranda : **annexe**

Le cellier : **annexe**

Le garage accolé : **annexe** avec ou sans passage couvert

- **<u>Annexe séparée</u>** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Abri de jardin :
**annexe séparée**



Le garage en fond de jardin :
**annexe séparée**

## Article 8 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

## Article 9 - Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés à l'article 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

**a)** les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991),
**b)** les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (dont les garages collectifs de caravanes),
**c)** les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## Article 10 – Ouvrages techniques spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de surface de plancher pour la réalisation :

- d’ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, cabines téléphoniques, postes de refoulements…) d’intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront autant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone.

## Article 11 – Principe de réciprocité

L’article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.* »

## Article 12 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie*. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

  Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

  Direction Régionale des Affaires Culturelles
  Service Régionale de l’Archéologie
  6 rue du Chapitre – CS 24405
  35044 RENNES CEDEX

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d’aménagement, de construction d’ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d’affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu’après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l’étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives à l’archéologie préventive.

## Article 13 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.

## Article 14 : Patrimoine bâti

Les bâtiments répertoriés par une étoile (∗) sur le plan de zonage sont soumis à permis de démolir

## Article 15 : Application R 123-10-1 - Lotissements

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R123-10-1, les règles applicables à un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles applicables sont les règles générales des zones, secteurs et sous-secteurs définies dans le présent règlement.

## Article 16 : Les Zones humides

Les zones humides sont exprimées par une trame spécifique sur les plans de zonage.

Toutes installations, aménagements et constructions y sont interdites (notamment les affouillements, les exhaussements, le drainage), à moins que le projet ne présente des mesures compensatoires permettant une intégration dans le site compatible avec une préservation suffisante de la zone humide et sous réserve d'une justification technique démontrant qu'il ne peut être réalisé ailleurs.

## Article 17 : Zone de dangers significatifs (IRE)

GRT Gaz doit être consulté, dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de dangers significatifs (IRE) dans un cercle de rayon égal à :

- 70m pour les canalisations DN 200
- 205m pour les canalisations DN 450,

Centré sur les canalisations de transport de gaz naturel, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

GRT Gaz Région Centre-Atlantique

Centre de Traitement des DR/DICT

Roche Maurice BP 12417

44024 NANTES cedex 1

## Article 18 : Zone inondable

Sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et dans les secteurs de zone inondable, les extensions et les changements de destination seront autorisés à la condition d'avoir ou de construire un étage.

Par ailleurs, sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et en zone inondable, le traitement des clôtures devra être spécifique. Les clôtures ne devront pas retenir l'eau et devront ainsi être "ajourées".

## Article 19 : Hauteur des clôtures pouvant être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité

Les hauteurs des clôtures fixées dans le présent règlement pourront être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité notamment aux abords des routes départementales dans le respect du règlement de la voirie départementale (article 31).

# Chapitre 1 :
# Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat U
# Secteur Ua et sous secteur Uac – Secteur Ub et sous- secteurs Ubz et Uba

La **zone urbaine à vocation d'habitat** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uac correspondant à un secteur à vocation commerciale.**

- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubz de la ZAC dite du Grand Chemin et un sous secteur Uba.**

## Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.
2) Les constructions à usage agricole,
3) Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
8) Les installations classées soumises à autorisation.
9) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
10) Les garages collectifs de caravanes.
11) Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.

12) Le changement de destination des locaux commerciaux dans le linéaire identifié en annexe 1 du présent règlement est interdit.

## Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions abritant des activités commerciales ou de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
   - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
3) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
5) Les bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'habitat dans la limite d'une surface d'emprise au sol de 200 m².
6) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.
7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral relatif au bruit des infrastructures terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser la bande concernée sur les plans).
8) Les démolitions de bâti pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage.
9) Dans le sous-secteur Uac, sont autorisées les constructions et installations à vocation commerciale uniquement.
10) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 3 – Accès et voiries

### 1 - Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ainsi que les servitudes de passage existantes ou créées à l'occasion d'un projet doivent avoir :

- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour la desserte d'un logement,
- une largeur de chaussée de 4 mètres minimum pour celles desservant entre 2 et 5 logements.

A partir de 6 logements, elles doivent avoir :

- une largeur de 3 mètres de chaussée minimum en sens unique,
- une largeur de 4 mètres de chaussée minimum si elles sont à double sens,
- si la chaussée se termine en impasse elle devra être aménagée dans sa partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article U 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 - Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### 5 - *Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées comme indiqué ci-dessous :

- **En secteur Ua** :

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, l'alignement étant alors assuré par un mur, un muret, un porche ou portail d' une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
    - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
    - lorsque le projet de construction ne peut être implanté en raison d'un linéaire à l'alignement inférieur ou égal à 6 mètres, la construction projetée peut s'implanter en recul.
    - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
    - lorsque le projet de construction concerne une annexe séparée,
    - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
    - pour des raisons de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
    - lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble justifiant une implantation différente
    - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **En secteurs Ub**

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
    - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
    - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
    - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
    - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

- En sous-secteur Ubz, les implantations sont règlementées par le cahier des charges de la ZAC.

- En sous-secteur Uba, le nu des façades des constructions sera implanté soit à l'alignement ou à 1,50 m de recul maximum.

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article U 9 - Emprise au sol des constructions

- Sans objet en Ua
- Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est fixé à :
    - 50% **en Ub**

- 60% **en Ubz**, sauf pour les logements sociaux

## Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

Les constructions pourront avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles de la zone, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Les équipements publics ou d'intérêts collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

***Pour le bâti pierre :***

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine.

### *2 – Toitures*

Sont interdites

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

**En secteur Ua**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente maximale sera de 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant ou des matériaux d'origine du bâti existant pour les extensions.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur les constructions principales sous réserve de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface au sol de la construction. Elles pourront être autorisées pour les annexes séparées de la construction principale.

Dans le cadre du développement durable :

Les toitures terrasses végétalisées (sauf pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage) et la pose de panneaux solaires et photovoltaïques (sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture) sont autorisées nonobstant les dispositions précédentes.

**En secteur Ub** : pas de prescriptions particulières.

## *3 - Clôtures*

***Hauteur :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- **En secteur Ua** : 2 mètres en limite d'emprise publique ou privée et en limite séparative.
- **En secteurs Ub** : 1,5 m en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative

La hauteur des clôtures en Ua sera de 1,50 mètre minimum.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

***Composition***

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

**En secteur Ua**, seuls les murs ou murets enduits deux faces sont autorisés en limite d'emprise publique ou privées.

## *4 – Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination à usage d'habitation :**

**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- à partir de 300 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :** 1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 100 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

## Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**2)** Les dépôts, citernes, stockage doivent être dissimulés derrière un écran afin de ne pas être vus de la voie publique.

## Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'équipements et d'intérêt collectif : Ul et sous secteur Ula

La **zone Ul est une zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêt collectif** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

**Le secteur Ul comprend un sous-secteur Ula correspondant au secteur de Port Sinan**. Ce sous-secteur est soumis à des conditions particulières.

## Article Ul 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article Ul 2.

## Article Ul 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif (sport, loisirs, santé, culture, social…).
2) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie, à la réalisation de plan d'eau de loisirs dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
3) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectives sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.
4) Les logements locatifs sociaux, sous conditions de s'intégrer dans l'aménagement global du secteur.
5) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

En secteur Ula, les constructions et installations liées aux activités existantes sur le site,

- Le changement de destination à condition d'être à vocation de bureaux, ateliers ou d'accueil (réception, tourisme, séminaires…)
- Le logement de fonction nécessaire aux activités, toute autre création de logement est interdite.

## Article Ul 3 - Voiries et accès 1 - Accès

***1 - Accès***

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La modification ou la création d'accès individuel aux RD est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

***2 - Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

## Article Ul 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

***2 - Assainissement eaux usées***

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

***3 - Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

***4 - Réseaux électriques et de télécommunication.***

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain,

***5 - Collecte des déchets***

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article Ul 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article Ul 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article Ul 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Tout point de la construction doit être implanté soit en limite, soit à une distance du point le plus proche de cette limite au moins égale à 3 m.
2) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article Ul 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article Ul 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article Ul 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

## Article Ul 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

***1- Aspect général***

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## Article Ul 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement pour 75 m² de surface utile.

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

## Article Ul 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

## Article Ul 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# CHAPITRE 1 :
# Dispositions applicables aux zones à urbaniser 1AU

**Les zones 1AU** sont des zones naturelles insuffisamment équipées destinées à être urbanisées à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elles sont ouvertes à l'urbanisation.

Les constructions y 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 en cohérence avec les Orientations d'Aménagement proposées.

## Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations

3) Les constructions à usage agricole,

3) Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

6) .Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

7) .Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.

8) .Les installations classées soumises à autorisation.

9) .Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.

10) .Les garages collectifs de caravanes.

## Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité…).
2) L'extension des constructions existantes ainsi que les dépendances et annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soient situées sur l'unité foncière abritant la construction principale, que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

   Les extensions, annexes séparées ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

4) Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.
5) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs et notamment les ouvrages électriques sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU

6) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de voirie, de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
7) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article 1AU 3 – Accès et voiries

### 1- Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les nouveaux accès privés sur la RD 723 devront être regroupés.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées

- en sens unique doivent avoir 3 mètres de chaussée
- celles à double sens doivent avoir 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies ou à 1,5 mètre minimum de la limite d'emprise publique Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- pour l'extension de constructions accolée à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ne respectant pas les règles générales en 1AU sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

## Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à **6** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

Les constructions pourront avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles générales, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au

faîtage.

## Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

### *2 - Clôtures*

**Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,5 m en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

**Composition**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

### *3 – Annexes*

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination à usage d'habitation :**

**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².

- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4-Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :**

- 1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement pour ne pas être visibles de la voie publique.

## Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

# CHAPITRE 1 :
# Dispositions applicables a la zone agricole A
# SECTEUR A – Ab – Ah – An – Ap - Ar

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions, les installations ou équipements non mentionnés à l'article A2 et notamment :
   - Les mobil-homes et bungalow.
   - Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain ou des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
   - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
   - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

2) En secteurs Ab, An, Ar et Ah, toutes constructions à usage agricole.

3) En secteur Ap, toutes constructions, toutes installations ou toutes extensions du bâti existant.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans tous les secteurs :**

1) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

**De plus dans le secteur A uniquement :**

a) Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de **50 m** de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

b) Les activités de diversification (vente, activité éducative, …) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments existants.

Un agrandissement sera autorisé dans la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

c) Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre pourront être autorisées dans le cadre de mise aux normes.
d) L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
e) Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.
f) Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
g) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).
h) Les annexes aux logements de fonction.

**1) <u>En secteur Ah :</u>**

a. La rehausse est autorisée.

b. L'extension de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitation existants ou des annexes accolées à l'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension de 30% (non cumulable) ;

c. L'extension des bâtiments existants en pierre à usage d'habitation dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Elle sera réalisée en pierres apparentes, pierres jointes, en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour être en cohérence avec le bâti existant et l'environnement. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… devront être conservés.
Les extensions, les vérandas et pièces annexes seront autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre. D'autres matériaux et aspects pourront exceptionnellement être autorisés sous réserves de s'intégrer parfaitement aux constructions existantes.

d. Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :
- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 11 des dispositions générales ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…devront être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres devront être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) pourront être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes ou en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
- que l'assainissement soit réalisable ;
- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit

de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

e. La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexes séparées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) soit de 100 m² maximum.

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

f. L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

- Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
- Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

**2) <u>En secteur Ar</u>**

a) La rehausse est interdite sauf pour les bâtiments en pierres ne comportant pas une hauteur satisfaisante pour être réhabilités. Dans ce cas, la surélévation devra obligatoirement se faire en pierres sans que la hauteur du bâti à rehausser ne dépasse 3 mètres entre le seuil et l'égout du toit.

b) L'extension des bâtiments existants en pierre à usage d'habitation ou des annexes accolées dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol (non cumulable), à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Elle sera réalisée en pierres apparentes, pierres jointes, en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour être en cohérence avec le bâti existant et l'environnement. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… devront être conservés.

Les extensions, les vérandas et pièces annexes seront autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre. L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsque le bâtiment patrimonial est couvert en ardoises. D'autres matériaux et aspects pourront exceptionnellement être autorisés sous réserves de s'intégrer parfaitement aux constructions existantes.

c) Le changement de destination pour les bâtiments anciens en pierre, en vue de création de logements sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect de l'article 11 des dispositions générales ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…devront être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres devront être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) pourront être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes ou en bois ou aspect bois mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière devra être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
- que l'assainissement soit réalisable ;

- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

d) La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexes séparées sous réserve d'avoir le même aspect que le bâti existant ou être réalisée en bois ou aspect bois et que l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) soit de 40 m² maximum.

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

## Article A 3 - Voiries et accès

### *1- Accès*

La création d'accès individuel directs sur les routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée ou limitée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

### *2 - Assainissement eaux usées*

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 pour l'habitat, 50 mètres pour les activités et 30 mètres par rapport aux bords extérieurs des chaussées des bretelles d'échangeurs, 35 m par rapport à l'axe de l'actuelle RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles.
- 35 mètres par rapport à l'axe de la « route des carrières » RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation

En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.

- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.
   Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :
   - des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différentes.
   Dans ce cas, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises des bâtiments existants.
2) Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à un mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.
3) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées à un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
4) Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits "techniques" liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, station de pompage ou refoulement, ouvrages pour le transport et la distribution d'électricité, de gaz, d' eau..) pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
5) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet (à l'exception des secteurs Ah et Ar).

Dans les secteurs Ah et Ar, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

## Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,

- en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure
- pour les bâtiments d'activité à usage agricole
- aux éoliennes

❖ Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

❖ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 - Toitures*

Hormis pour les bâtiments agricoles, sont interdites :

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

#### *Pour le bâti pierre :*

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile.

En cas de réfection totale de toiture, des tuiles ½ rondes devront être utilisées.

L'utilisation de l'ardoise ne pourra être autorisée que lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en ardoise.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable seront possibles.

### *3 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

#### ***Pour les autres clôtures :***

**Hauteur :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,5m en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limité séparatives

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente

- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

**Composition :**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci devra comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

### *4 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Hormis pour les bâtiments agricoles, les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Deux places de stationnement par logement individuel sont demandées par logement.

## Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet.

## Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# CHAPITRE 1 : d
# Dispositions applicables a la zone naturelle N
# Secteur N - Nd - Nl – Nh – Np – Nse-Nx

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans tous les secteurs**

1. Les nouvelles constructions à usage d'habitation.
2. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la définition de la zone N et ne figurent pas dans l'article N2.
3. Les constructions à usage agricole,
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article N 2.
8. Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
9. Les garages collectifs de caravanes.

**De plus, dans les secteurs NSe, Nd, Nh, Nl, Np, Nse et Nx:**

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, …).
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement.
4. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

5. Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

6. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**En secteur Nd :**

Les constructions et installations nécessaires aux besoins de la déchetterie, sous conditions de bonne intégration dans l'environnement.

**En secteur Nh :**

1) L'extension des bâtiments à usage d'habitation dans la limite d'une extension de 30% à la date de l'arrêt du PLU et sous réserve que les travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

2) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 100 m². Cette limitation ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments existants à l'arrêt du PLU ;

3) L'extension de bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'harmonise avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

    - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²

    - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

**En secteur Nl :**

1) Les constructions d'équipements publics et d'activités de loisirs du secteur sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement. (aire naturelle de camping – salle de sports – terrains de sports ...)
2) Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

**En secteur Np :**

Toutes constructions ou installations devront faire l'objet d'un avis préalable au titre de la préservation du patrimoine archéologique.

**En secteur NSe:**

Les constructions et installations d'infrastructures publiques liées et nécessaires notamment aux stations d'épuration, aux ouvrages d'eau potable ainsi qu'aux installations publiques ou d'intérêts collectifs.

**En secteur Nx**

Aucune construction, ni installation, ni affouillement n'est autorisé sur le site de l'ancienne décharge de la Rochelle.

En secteur de site classé Estuaire de La Loire :

Les constructions ou installations ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale, au titre de l'article L341-10 du code de l'environnement.

## Article N 3 - Voiries et accès

### *1 - Accès*

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurité pourront être interdits.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et 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.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits

### *2 - Assainissement eaux usées*

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport à l'emplacement réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, …)
- 35m par rapport à l'axe des RD 723 pour les constructions à usage d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles
- 35 mètres par rapport à la RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD

- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- En cas de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises sans diminution de la marge de recul existante.
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, le changement d'affectation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :
   - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
   - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

   Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour des extensions ayant une implantation différentes.
   Dans ce cas, l'implantation des constructions pourra se faire dans la continuité des emprises des bâtiments existants.
2) Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.
3) Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits "techniques" liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, station de pompage ou refoulement, ouvrages pour le transport et la distribution d'électricité, de gaz, d' eau..) pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.
4) Les éoliennes pourront être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

2. La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne comprenant pas de logement ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.

3. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

4. Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1- Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 – les Toitures*

Sont interdites :

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

***Pour le bâti pierre :***

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures seront réalisées à l'identique de la toiture d'origine, dans le cadre de projet de réhabilitation.

### *3 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Pour les autres clôtures il s'agit de respecter les conditions suivantes :

***Hauteur :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- 1,50 mètre en limite d’emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative.

***Composition :***

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Elles devront être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- L'utilisation de bâche plastique (filet brise vent, …) ou de tout matériau de fortune
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

### *4 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques est interdite.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.
Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

**En secteur Nh :** deux places de stationnement par logement

## Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2) Les haies repérées doivent être préservées et entretenues.
3) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.
4) Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

## Article N 14 - Coefficient d’occupation du sol

Sans objet.

### 3) Règlement modifié

En tenant compte de la délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2021

# Titre 1 : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123.15 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 : Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune : **ROUANS**.

## Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

**Art. R 111.2.** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Art. R 111.4.** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Art. R 111.15** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art. R 111.21** ***(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)***

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

2. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural instituant le principe de réciprocité,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et ses décrets d'application,

- les dispositions de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 "Urbanisme et habitat" et ses décrets d'application,
- les dispositions issues de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 ainsi que de l'arrêté préfectoral du 11 octobre 1999,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001,
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en différentes zones :

- **Les Zones Urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones U**.**
- **Les Zones à Urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones AU**.**
- **La zone Agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV.
- **Les Zones Naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

Le territoire est également couvert par :

- **Les emplacements réservés** qui sont repérés sur le plan par un quadrillage fin ou par un trait épais, conformément à la légende, et affectés d'un numéro renvoyant à une liste récapitulative en annexe.
- **Les espaces boisés classés** qui sont à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et qui sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.
- **Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7** qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement.
- **Le patrimoine architectural d'intérêt local** identifié par une étoile sur le plan de zonage.
- **Les chemins de randonnée** dont les itinéraires sont annexés au présent document.

## Article 4 : Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols :

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L 422-1 et L 421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier :

- Toutes les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme),
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du Code Forestier,
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants, et R 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

***Sursis à statuer :***

- L'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

*« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.*

*La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée »*

## Article 5 : Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3ème alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, *"Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".*

*En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".*

## Article 6 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures au regard de l'article L123-1-9.

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente

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

## Article 7 – Définitions

- ***Équipements publics et d'intérêt collectif***
  Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

***Dans les marges de recul***

Dans les marges de recul, les saillies des bâtiments sont autorisées.

- ***Hauteur maximale***

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude (en tout point de la construction) entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture ou l'acrotère.

~~En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.~~

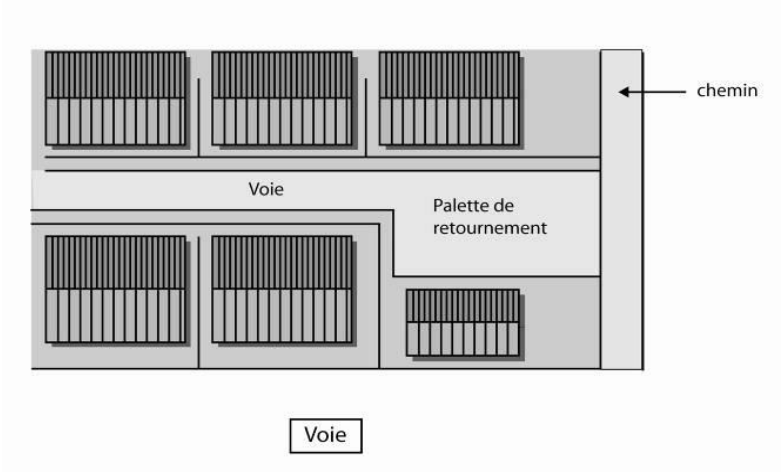
Les équipements tels que extracteurs, machinerie d'ascenseurs, main courante de sécurité, etc., ne sont pas pris en compte comme référence dans le calcul des hauteurs.

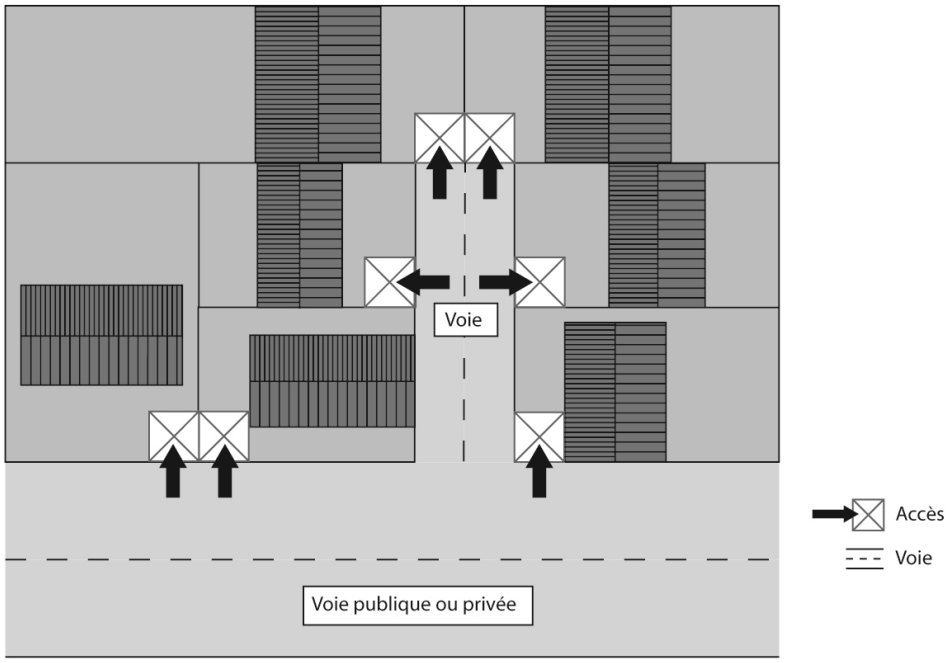
- ***Voies et emprises publiques ou privées***

  - **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins vicinaux).

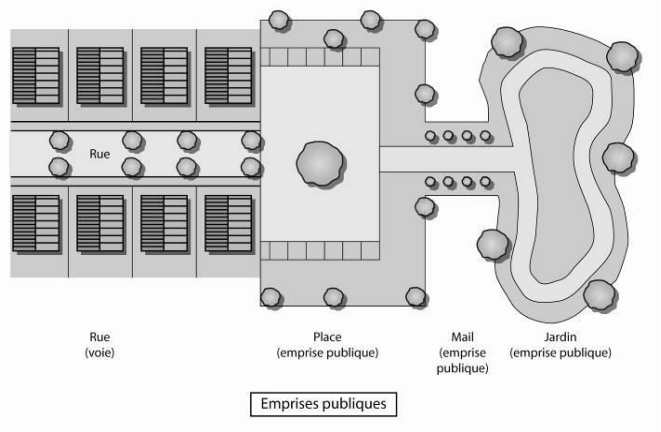
S’il est prévu un emplacement réservé pour l’élargissement d’une voie, il convient d’en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

**Les chemins d'exploitation n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole.**




**<u>Emprises publiques</u>** : ce sont les espaces publics qui ne sont pas dédiés à la voirie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...



- ***Emprise au sol***

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de **surface de plancher** (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

L'emprise au sol est calculée sur la totalité de l'îlot de propriété :

- Elle correspond à l'emprise au sol totale autorisable pour des constructions nouvelles dans les zones et secteurs où elles sont autorisées
- Elle correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dans les secteurs autorisant uniquement des extensions de l'existant.

Une piscine non-couverte n'est pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

- ***Surface de Plancher***

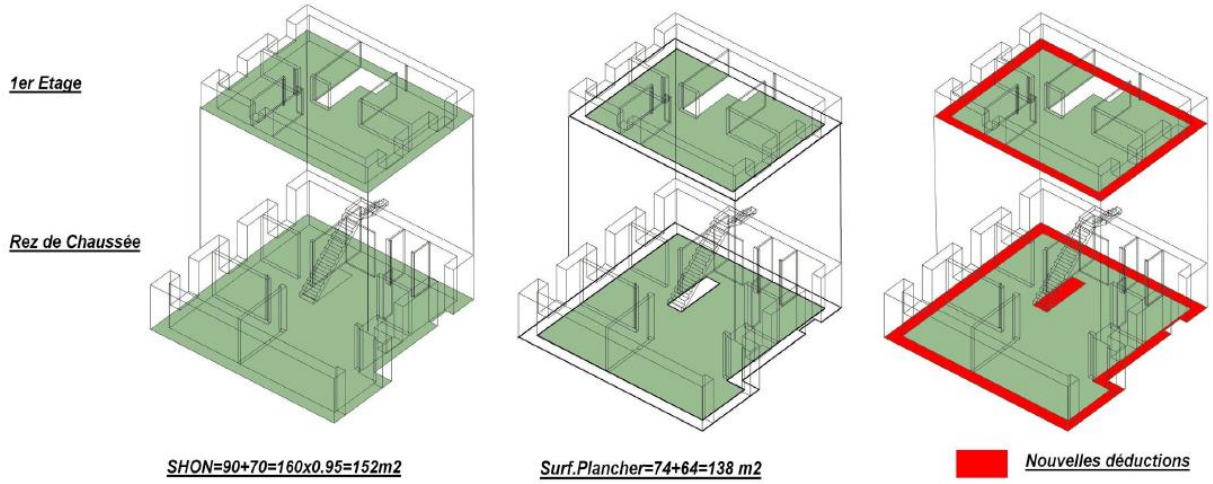
*Sous réserve des dispositions de l'article L 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.*
Code de l'urbanisme. Article L 112-1

***Qu'est-ce que la surface de plancher ?***

Votre demande d'autorisation d'urbanisme doit comprendre une seule et unique surface, «la surface de plancher», qui sert de référence pour l'évaluation des droits à construire mobilisables dans le cadre de votre projet de construction ou d'extension. Cette surface se substitue automatiquement à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) à compter du 1er mars 2012, y compris dans les documents d'urbanisme qui n'auraient pas fait l'objet d'une mise à jour.

***Quelle superficie prendre en compte pour calculer la surface de plancher de votre projet ?***

La surface de plancher de votre projet de construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs
n'étant pas comptabilisée. Si votre projet comporte des techniques d'isolation thermique extérieures telles que les murs épais ou les doubles parois, les surfaces de construction ainsi créées ne diminuent pas vos droits à construire. Cette nouvelle surface constructible répond donc à l'exigence de performance énergétique des constructions posée par le Grenelle Environnement. Elle est aussi, pour cette raison, inférieure à la SHON.




- ***Quelles surfaces déduire pour calculer la surface de plancher de votre projet ?***

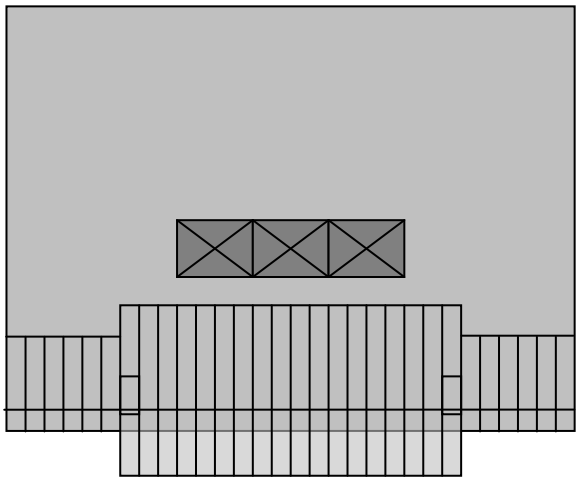
A la superficie de votre future construction ainsi déterminée, doivent être éventuellement déduites les surfaces occupées par :

- les embrasures des portes et des fenêtres ;
- les cages d'escaliers et d'ascenseurs ;
- les aires de stationnement ;
- les caves et les celliers en habitat collectif ;
- les combles non aménageables ;
- les locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitation collectifs ;
- les circulations intérieures pour l'habitat collectif (déduction forfaire de 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation).

- ***Annexes***

***La surface des annexes séparées ne peut être supérieure à la surface de l'emprise au sol du bâti où est située l'habitation.***

- **Annexe accolée** : Construction accolée à la construction principale.



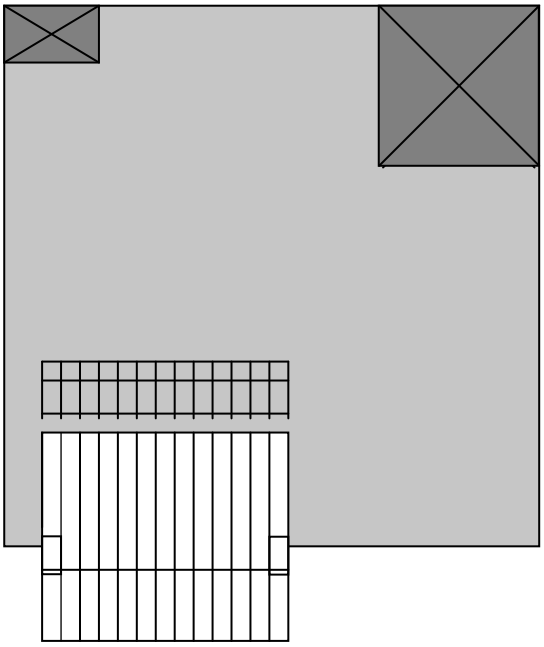
La véranda : **annexe**

Le cellier : **annexe**

Le garage accolé : **annexe** avec ou sans passage couvert

- **<u>Annexe séparée</u>** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Abri de jardin :
**annexe séparée**



Le garage en fond de jardin :
**annexe séparée**

## Article 8 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de dix ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

## Article 9 - Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers, mentionnés à l'article 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

**a)** les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991),
**b)** les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (dont les garages collectifs de caravanes),
**c)** les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## Article 10 – Ouvrages techniques spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect

extérieur, de stationnement et de surface de plancher pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, cabines téléphoniques, postes de refoulements…) d'intérêt public ou collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent autant que de besoin, déroger aux prescriptions du règlement de chaque zone.

## Article 11 – Principe de réciprocité

L'article L. 111-3 du Code rural définit le principe de réciprocité applicable par rapport aux bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.* »

## Article 12 : Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « *Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie*. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

  Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

  Direction Régionale des Affaires Culturelles
  Service Régionale de l'Archéologie
  6 rue du Chapitre – CS 24405
  35044 RENNES CEDEX

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives à l'archéologie préventive.

## Article 13 : prise en compte des boisements

- Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.
- Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement.

## Article 14 : Patrimoine bâti

Les bâtiments répertoriés par une étoile (∗) sur le plan de zonage sont soumis à permis de démolir

## Article 15 : Application R 123-10-1 - Lotissements

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application de l'article R123-10-1, les règles applicables à un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles applicables sont les règles générales des zones, secteurs et sous-secteurs définies dans le présent règlement.

## Article 16 : Les Zones humides

Les zones humides sont exprimées par une trame spécifique sur les plans de zonage.

Toutes installations, aménagements et constructions y sont interdites (notamment les affouillements, les exhaussements, le drainage), à moins que le projet ne présente des mesures compensatoires permettant une intégration dans le site compatible avec une préservation suffisante de la zone humide et sous réserve d'une justification technique démontrant qu'il ne peut être réalisé ailleurs.

## Article 17 : Zone de dangers significatifs (IRE)

GRT Gaz doit être consulté, dès lors qu'un projet de construction se situe dans la zone de dangers significatifs (IRE) dans un cercle de rayon égal à :

- 70m pour les canalisations DN 200
- 205m pour les canalisations DN 450,

Centré sur les canalisations de transport de gaz naturel, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

GRT Gaz Région Centre-Atlantique

Centre de Traitement des DR/DICT

Roche Maurice BP 12417

44024 NANTES cedex 1

## Article 18 : Zone inondable

Sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et dans les secteurs de zone inondable, les extensions et les changements de destination seront autorisés à la condition d'avoir ou de construire un étage.

Par ailleurs, sous réserve que le projet respecte les règles du zonage dans lequel il se situe, et en zone inondable, le traitement des clôtures doit être spécifique. Les clôtures ne doivent pas retenir l'eau et doivent ainsi être "ajourées".

## Article 19 : Hauteur des clôtures pouvant être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité

Les hauteurs des clôtures fixées dans le présent règlement peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité notamment aux abords des routes départementales dans le respect du règlement de la voirie départementale (article 31).

# Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat U Secteur Ua et sous secteur Uac – Secteur Ub et sous-secteurs Ubz et Uba

La **zone urbaine à vocation d'habitat** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uac correspondant à un secteur à vocation commerciale.**

- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubz de la ZAC dite du Grand Chemin et un sous secteur Uba.**

## Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.

2) Les constructions à usage agricole,

3) Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.

8) Les installations classées soumises à autorisation.

9) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.

10) Les garages collectifs de caravanes.

11) Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.

12) Le changement de destination des locaux commerciaux dans le linéaire identifié en annexe 1 du présent règlement est interdit.

## Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions abritant des activités commerciales ou de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
   - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
3) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
5) Les bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'habitat dans la limite d'une surface d'emprise au sol de 200 m².
6) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.
7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral relatif au bruit des infrastructures terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser la bande concernée sur les plans).
8) Les démolitions de bâti pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage.
9) Dans le sous-secteur Uac, sont autorisées les constructions et installations à vocation commerciale uniquement.
10) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 3 – Accès et voiries

### 1 - Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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 est la moindre.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

En agglomération le long de la RD 723, au niveau des accès autorisés, un emplacement de 15 m² minimum (5 mètres linéaires pris à l'alignement de la RD 723 sur 3 mètres de large) doit rester libre. L'implantation d'un portail ou d'une clôture doit se faire au-delà de cette limite.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ainsi que les servitudes de passage existantes ou créées à l'occasion d'un projet doivent avoir :

- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour la desserte d'un logement,
- une largeur de chaussée de 4 mètres minimum pour celles desservant entre 2 et 5 logements.

A partir de 6 logements, elles doivent avoir :

- une largeur de 3 mètres de chaussée minimum en sens unique,
- une largeur de 4 mètres de chaussée minimum si elles sont à double sens,
- si la chaussée se termine en impasse elle doit être aménagée dans sa partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article U 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 - Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) doivent être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### 5 - *Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées comme indiqué ci-dessous :

- **En secteur Ua** :

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions est édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, l'alignement étant alors assuré par un mur, un muret, un porche ou portail d' une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état sur l'unité foncière ou l'unité foncière voisine ayant une implantation différente,
  - lorsque le projet de construction ne peut être implanté en raison d'un linéaire à l'alignement inférieur ou égal à 6 mètres, la construction projetée peut s'implanter en recul.
  - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
  - lorsque le projet de construction concerne une annexe séparée,
  - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
  - pour des raisons de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions

- lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble justifiant une implantation différente
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **En secteurs Ub**

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions est édifié à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
  En agglomération le long de la RD 723, le nu des façades est édifié à 10 mètres minimum de la limite d'emprise publique.

- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
  - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état (située sur l'unité foncière ou l'unité foncière voisine) ayant une implantation différente sous réserve que le projet n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante
  - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
  - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
  - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

- En sous-secteur Ubz, les implantations sont règlementées par le cahier des charges de la ZAC.

- En sous-secteur Uba, le nu des façades des constructions est implanté soit à l'alignement ou à 1,50 m de recul maximum.

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².
Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article U 9 - Emprise au sol des constructions

- Sans objet en Ua
- Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est fixé à :
  - 50% **en Ub**
  - 60% **en Ubz**, sauf pour les logements sociaux

## Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. ~~Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.~~

Les constructions peuvent avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1-En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles de la zone, une hauteur identique à la construction existante peut être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2-Les équipements publics ou d'intérêts collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3-Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

Elles ont une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

a. la simplicité et les proportions de leurs volumes,
b. la qualité des matériaux,
c. l'harmonie des couleurs,
d. leur tenue générale

***Pour le bâti pierre :***

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine.

### *2 – Toitures*

Sont interdites

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

**En secteur Ua**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente maximale est de 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant ou des matériaux d'origine du bâti existant pour les extensions.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur les constructions principales sous réserve de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface au sol de la construction. Elles peuvent être autorisées pour les annexes séparées de la construction principale.

Dans le cadre du développement durable :

Les toitures terrasses végétalisées (sauf pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage) et la pose de panneaux solaires et photovoltaïques (sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture) sont autorisées nonobstant les dispositions précédentes.

**En secteur Ub** : pas de prescriptions particulières.

### *3 - Clôtures*

***Hauteur :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- **En secteur Ua** : 2 mètres en limite d'emprise publique ou privée et en limite séparative.
  En limite d'emprise publique ou privée seuls les murs ou murets enduits deux faces d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m sont autorisés.

- **En secteurs Ub : 1,60 mètre en limite d'emprise publique ou privée.**
  Elle peut être portée à 1,80 mètre maximum si elle est composée de deux matériaux différents entre le soubassement (d'une hauteur maximum de 1,50 mètre) et la partie haute en ayant un espace minimum de 10 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages).Elle est de 2 mètres en limite séparative.
  De plus, les plaques bétons sont autorisées sous réserves de ne pas dépasser une hauteur de 25 cm notamment pour la pose de grillage rigide.

  En agglomération le long de la RD 723, au niveau des accès autorisés, un emplacement de 15 m² minimum (5 mètres linéaires pris à l'alignement de la RD 723 sur 3 mètres de large) doit rester libre. L'implantation d'un portail ou d'une clôture doit se faire au-delà de cette limite.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

***Composition***

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques bétons en limite d'emprise publique ou privée en zone Ua.
- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

### *4 – Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum. Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

## Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier doit indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination ~~à usage d'habitation~~ :**

**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

En agglomération le long de la RD 723, au niveau des accès autorisés, un emplacement de 15 m² minimum (5 mètres linéaires pris à l'alignement de la RD 723 sur 3 mètres de large) doit rester libre. L'implantation d'un portail ou d'une clôture doit se faire au-delà de cette limite.

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée *à minima* sur le terrain et tout projet conduisant à la création de logement est assujetti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves destinées à l'habitation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur l'unité foncière, elles doivent être réalisées sur un terrain privé dans un périmètre distant de moins de 300 mètres du projet.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- à partir de 300 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :** 1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 100 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

## Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

2) Les dépôts, citernes, stockage doivent être dissimulés derrière un écran afin de ne pas être vus de la voie publique.

## Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# CHAPITRE 3 :
# Dispositions applicables aux zones urbaines a vocation principale d'équipements et d'intérêt collectif : UL et sous secteur ULA

La **zone Ul est une zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'équipements d'intérêt collectif** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

**Le secteur Ul comprend un sous-secteur Ula correspondant au secteur de Port Sinan**. Ce sous-secteur est soumis à des conditions particulières.

## Article Ul 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article Ul 2.

## Article Ul 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions ou installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif (sport, loisirs, santé, culture, social…).
2) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie, à la réalisation de plan d'eau de loisirs dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
3) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publiques ou collectives sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.
4) Les logements locatifs sociaux, sous conditions de s'intégrer dans l'aménagement global du secteur.
5) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

En secteur Ula, les constructions et installations liées aux activités existantes sur le site,

- Le changement de destination à condition d'être à vocation de bureaux, ateliers ou d'accueil (réception, tourisme, séminaires…)
- Le logement de fonction nécessaire aux activités, toute autre création de logement est interdite.

## Article Ul 3 - Voiries et accès

***1 - Accès***

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La modification ou la création d'accès individuel aux RD est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

***2 - Voirie***

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

## Article Ul 4 - Desserte par les réseaux

***1 - Alimentation en eau***

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

***2 - Assainissement eaux usées***

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

***3 - Eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Les opérations comportant un espace de plus de 10 places de stationnement (intérieures ou extérieures) doivent être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

***4 - Réseaux électriques et de télécommunication.***

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain,

***5 - Collecte des déchets***

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article Ul 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article Ul 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article Ul 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Tout point de la construction doit être implanté soit en limite, soit à une distance du point le plus proche de cette limite au moins égale à 3 m.
2) Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article Ul 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article Ul 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article Ul 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

## Article Ul 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

~~***1 - Aspect général***~~

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

## Article Ul 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Une place de stationnement pour 75 m² de surface utile.

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

## Article Ul 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres de toute construction et de stationnement sont aménagés en espaces paysagers.

## Article Ul 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# CHAPITRE 1 : dispositions applicables aux zones à urbaniser 1AU

**Les zones 1AU** sont des zones naturelles insuffisamment équipées destinées à être urbanisées à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elles sont ouvertes à l'urbanisation.

Les constructions y 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 en cohérence avec les Orientations d'Aménagement proposées.

## Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations
2) Les constructions à usage agricole,
3) Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.
8) Les installations classées soumises à autorisation.
9) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
10) Les garages collectifs de caravanes.

## Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité…).
2) L'extension des constructions existantes ainsi que les dépendances et annexes qui y sont liées sous réserve qu'elles soient situées sur l'unité foncière abritant la construction principale, que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne remette pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone.

   Les extensions, annexes séparées ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

3) Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.

4) Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures publics ou collectifs et notamment les ouvrages électriques sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.

5) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de voirie, de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

6) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article 1AU 3 – Accès et voiries

### 1- Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les nouveaux accès privés sur la RD 723 doivent être regroupés.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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 est la moindre.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées

- en sens unique doivent avoir 3 mètres de chaussée
2. celles à double sens doivent avoir 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs **seront** réalisés, toute construction nouvelle devra s'y raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur la parcelle liée à la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) doivent être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article 1AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le nu des façades des constructions est édifié à l'alignement des voies ou à 1,5 mètre minimum de la limite d'emprise publique Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- pour l’extension de constructions accolée à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ne respectant pas les règles générales en 1AU sous réserve que l’extension n’entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,

- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
- lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

## Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à **6** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. ~~Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.~~

Les constructions peuvent avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1) En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles générales, une hauteur identique à la construction existante peut être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2) Les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3) Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

Elles ont une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

## Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

### *2 - Clôtures*

**Hauteur :**

- **En limite d'emprise publique ou privée :**

  La hauteur maximale des clôtures est fixée :

- soit à 1,60 mètre ;
- soit à 1,80 mètre si elle est composée de deux matériaux différents entre le soubassement (d'une hauteur maximum de 1,50 mètre) et la partie haute en ayant un espace minimum de 10 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages).

- **En limite séparative**

  La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

**Composition :**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci doit comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques bétons en limite d'emprise publique ou privée sauf si elles ne dépassent pas une hauteur de 25 cm notamment pour la pose de grillage rigide.
- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.

Les brandes en limite d’emprise publique ou privée.

### *3 – Annexes*

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum. Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

## Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier doit indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination ~~à usage d'habitation~~ :**

**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée *a minima* sur le terrain et tout projet conduisant à la création de logement est assujetti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves destinées à l'habitation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur l'unité foncière, elles doivent être réalisées sur un terrain privé dans un périmètre distant de moins de 300 mètres du projet.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- de 0 à 150 m² de vente : 1 place de stationnement par fraction de 50 m²
- à partir de 150 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4-Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :**

1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 10 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour deux personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## Article 1AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les dépôts, citernes, stockage doivent faire l'objet d'un traitement pour ne pas être visibles de la voie publique.

## Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

# CHAPITRE 1 : Dispositions applicables a la zone agricole A secteur A – Ab – Ah – An – Ap - Ar

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions, les installations ou équipements non mentionnés à l'article A2 et notamment :
   - Les mobil-homes et bungalow.
   - Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain ou des bâtiments où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
   - Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
   - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
   - les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et d'engins hors d'usage.
2) En secteurs Ab, An, Ar et Ah, toutes constructions à usage agricole.
3) En secteur Ap, toutes constructions, toutes installations ou toutes extensions du bâti existant.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans tous les secteurs :**

1) Les affouillements et exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie ou nécessaire à l'activité agricole.
2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements, infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique

**De plus dans le secteur A uniquement :**

a. Les maisons d'habitation sont autorisées en zone A à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être situé à une distance maximale de **50 m** de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.
b. Les activités de diversification (vente, activité éducative, …) réalisées dans le prolongement de l'activité agricole (l'activité de production agricole restant la principale) à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation et que l'assainissement soit réalisable. Les activités d'hébergement touristique ne sont autorisées que dans les bâtiments existants.

2)

Un agrandissement est autorisé dans la limite d'une seule extension de 30%. à une distance maximale de 100 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation.

c Les installations agricoles génératrices de nuisances dont les fosses à air libre et les constructions abritant des animaux sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite de zone urbaine ou d'urbanisation future destiné à l'habitat. Des extensions de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre peuvent être autorisées dans le cadre de mise aux normes.

d L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

e Dans toute situation, la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

f Les activités équestres relevant de l'article L. 311-1 et L 311-2 du Code Rural sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

g Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser sur plan la bande concernée).

h Les annexes aux logements de fonction.

**1) <u>En secteur Ah :</u>**

a) La rehausse est autorisée.

b) L'extension de l'emprise au sol des bâtiments d'habitation existants ou des annexes accolées à l'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension de 30% (non cumulable) ;

c) L'extension des bâtiments d'habitation existants en pierre dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Elle est réalisée en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour être en cohérence avec le bâti existant et l'environnement. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… doivent être conservés.
Les extensions, les vérandas et pièces annexes sont autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre. D'autres matériaux et aspects peuvent exceptionnellement être autorisés sous réserves de s'intégrer parfaitement aux constructions existantes.

d) Le changement de destination de bâtiment agricole en pierres en habitation sous réserve :

- que le logement créé soit situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole pour que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect des dispositions du code rural et de l'article 11 des dispositions générales du présent règlement ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…doivent être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres doivent être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) peuvent être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou tout autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
- que l'assainissement soit réalisable ;
- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de

140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

e) l'aménagement de logements dans les bâtiments anciens en pierre (quelque soit leur destination d'origine),

- que le logement créé soit situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole pour que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect des dispositions du code rural et de l'article 11 des dispositions générales du présent règlement ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…doivent être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres doivent être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) peuvent être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou tout autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
- que l'assainissement soit réalisable ;
- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

f) La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexes séparées sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) soit de 100 m² maximum.

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

g) L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

- Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
- Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du PLU

**2) <u>En secteur Ar</u>**

a) La rehausse est interdite sauf pour les bâtiments en pierres ne comportant pas une hauteur satisfaisante pour être réhabilités. Dans ce cas, la surélévation doit obligatoirement se faire en pierres sans que la hauteur du bâti à rehausser ne dépasse 3 mètres entre le seuil et l'égout du toit.

b) L'extension des bâtiments d'habitation existants en pierre dans la limite d'une seule extension de 30% de l'emprise au sol, à l'approbation du PLU. Elle est réalisée en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition mais dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour être en cohérence avec le bâti existant et l'environnement. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs… doivent être conservés.

Les extensions, les vérandas et pièces annexes sont autorisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile, avec poteau bois ou pierre. D'autres matériaux et aspects peuvent exceptionnellement être autorisés sous réserves de s'intégrer parfaitement aux constructions existantes.

c) Le changement de destination de bâtiment agricole en pierres en habitation sous réserve :

- que le logement créé soit situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole pour que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect des dispositions du code rural et de l'article 11 des dispositions générales du présent règlement ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…doivent être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres doivent être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) peuvent être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou tout autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
- que l'assainissement soit réalisable ;
- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

d) L'aménagement de logements dans les bâtiments anciens en pierre, (quelque soit leur destination d'origine)

- que le logement créé soit situé à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole pour que cela n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et notamment dans le respect des dispositions du code rural et de l'article 11 des dispositions générales du présent règlement ;
- que le bâtiment ne soit pas en ruine (les murs porteurs doivent être en bon état et la charpente en place) ;
- qu'il soit réalisé une mise en valeur du patrimoine. Les éléments architecturaux comme les génoises, escaliers extérieurs…doivent être conservés. Les murs extérieurs existants en pierres doivent être en pierres apparentes ou pierres jointes. Les ouvertures existantes sur ces bâtis (exemple granges avec piliers…) peuvent être comblées au niveau de la structure par des murs en pierres apparentes, pierres jointes, en mur maçonné enduit chaux à l'ancienne ton naturel, en bois vernis non teinté ou tout autre matériau d'aspect et de couleur bois de très bonne finition dans ces deux derniers cas, une attention particulière doit être portée pour s'insérer de façon à mettre en valeur le bâti en pierres.
- que l'assainissement soit réalisable ;
- que l'emprise au sol des murs du bâtiment faisant l'objet du changement de destination soit au minimum de 40 m² à l'approbation du PLU pour y réaliser un logement, que l'emprise au sol soit de 140 m² pour faire un deuxième logement, de 240 m² pour réaliser un troisième logement, de 340 m² pour réaliser un quatrième logement etc…

e) La construction, l'extension ou la réhabilitation d'annexes séparées sous réserve d'avoir le même aspect que le bâti existant ou être réalisée en bois ou aspect bois et que l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) soit de 40 m² maximum.

Cette limite ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments déjà existants.

## Article A 3 - Voiries et accès

### *1- Accès*

La création d'accès individuel directs sur les routes départementales est soumise à l'avis des services gestionnaires.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée ou limitée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages du secteur.

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits.

### *2 - Assainissement eaux usées*

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction doit être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à l'axe de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 pour l'habitat, 50 mètres pour les activités et 30 mètres par rapport aux bords extérieurs des chaussées des bretelles d'échangeurs, 35 m par rapport à l'axe de l'actuelle RD 723 pour les constructions d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles.
- 35 mètres par rapport à l'axe de la « route des carrières » RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- lorsque le projet de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état (située sur l'unité foncière ou l'unité foncière voisine) ayant une implantation différente sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante
- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions ~~à usage~~ d'habitation doivent être édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

   Des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont possibles pour :
   - des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différentes.
   Dans ce cas, l'implantation des constructions peut se faire dans la continuité des emprises des bâtiments existants.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

2)

2) Les autres constructions à usage agricole doivent être édifiées à un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3) Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits "techniques" liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, station de pompage ou refoulement, ouvrages pour le transport et la distribution d'électricité, de gaz, d'eau..) peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

4) Les éoliennes peuvent être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet (à l'exception des secteurs Ah et Ar).

Dans les secteurs Ah et Ar, sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance de 3 mètres minimum.

## Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. ~~Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.~~

1) En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante peut être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2) Ces dispositions ne s'appliquent pas :
   - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
   - en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure
   - pour les bâtiments d'activité à usage agricole
   - aux éoliennes

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

❖ . Elles ont une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

❖ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 - Toitures*

Hormis pour les bâtiments agricoles, sont interdites :

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

***Pour le bâti pierre :***

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures sont réalisées en tuiles d'usage dans le pays ou tout autre matériau de teinte et d'aspect identique à la tuile.

En cas de réfection totale de toiture, des tuiles ½ rondes doivent être utilisées.

L'utilisation de l'ardoise ne peut être autorisée que lorsqu'il s'agit d'une rénovation, d'une extension ou d'une reconstruction après sinistre d'une construction dont la toiture est en ardoise.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable sont possibles.

### *3 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

***Pour les autres clôtures :***

**Hauteur :**

- **En limite d'emprise publique ou privée :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée :

- soit à 1,60 mètre ;
- soit à 1,80 mètre si elle est composée de deux matériaux différents entre le soubassement (d'une hauteur maximum de 1,50 mètre) et la partie haute en ayant un espace minimum de 10 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages).

- **En limite séparative**

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- pour prendre en compte les contraintes liées à la pente
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

**Composition :**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci doit comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes.

Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques bétons en limite d'emprise publique ou privée sauf si elles ne dépassent pas une hauteur de 25 cm notamment pour la pose de grillage rigide.
- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

***4 - Annexes***

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Hormis pour les bâtiments agricoles, les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières. Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

## Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Deux places de stationnement par logement individuel sont demandées par logement.

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée *a minima* sur le terrain et tout projet conduisant à la création de logement est assujetti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves destinées à l'habitation.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur l'unité foncière, elles doivent être réalisées sur un terrain privé dans un périmètre distant de moins de 300 mètres du projet.

## Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Sans objet.

## Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# CHAPITRE 1 : Dispositions applicables à la zone naturelle N SECTEUR N - Nd - Nl – Nh – Np – Nse-Nx

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans tous les secteurs**

1. Les nouvelles constructions ~~à usage~~ d'habitation.
2. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la définition de la zone N et ne figurent pas dans l'article N2.
3. Les constructions à usage agricole,
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
6. Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article N 2.
8. Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.
9. Les garages collectifs de caravanes.

**De plus, dans les secteurs NSe, Nd, Nh, Nl, Np, Nse et Nx:**

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie, création de voirie, …).
2. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics et notamment les ouvrages de transport électrique, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.
3. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles du Code de l'Environnement.
4. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre.

5. Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 11 octobre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

6. L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et leurs ouvrages techniques annexes (transformateurs, éoliennes, …) sont autorisés sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

**En secteur Nd :**

Les constructions et installations nécessaires aux besoins de la déchetterie, sous conditions de bonne intégration dans l'environnement.

**En secteur Nh :**

1) L'extension des bâtiments ~~à usage~~ d'habitation dans la limite d'une extension de 30% à la date de l'arrêt du PLU et sous réserve que les travaux n'est pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

2) Les annexes séparées en neuf ou par réhabilitation sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement bâti et paysager proche et que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 100 m². Cette limitation ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de transformation en annexes de bâtiments existants à l'arrêt du PLU ;

3) L'extension de bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle s'harmonise avec l'environnement proche, que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements et dans la limite des surfaces d'emprises au sol suivantes :

   - Une extension maximale de 50 m² au sol pour des bâtiments d'une emprise au sol inférieure à 150 m²
   - Une extension maximale de 30% avec un maximum de 200 m² au sol pour les bâtiments de plus de 150 m² d'emprise au sol.

Ces extensions sont mesurées par rapport à l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

**En secteur Nl :**

1) Les constructions d'équipements publics et d'activités de loisirs du secteur sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement. (aire naturelle de camping – salle de sports – terrains de sports ...)
2) Les exhaussements et affouillements destinés à la création d'un plan d'eau à usage de loisirs.

**En secteur Np :**

Toutes constructions ou installations doit faire l'objet d'un avis préalable au titre de la préservation du patrimoine archéologique.

**En secteur NSe:**

Les constructions et installations d'infrastructures publiques liées et nécessaires notamment aux stations d'épuration, aux ouvrages d'eau potable ainsi qu'aux installations publiques ou d'intérêts collectifs.

**En secteur Nx**

Aucune construction, ni installation, ni affouillement n'est autorisé sur le site de l'ancienne décharge de la Rochelle.

En secteur de site classé Estuaire de La Loire :

Les constructions ou installations ayant fait l'objet d'une autorisation spéciale, au titre de l'article L341-10 du code de l'environnement.

## Article N 3 - Voiries et accès

### *1 - Accès*

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires. Les changements d'affectation, les extensions utilisant un accès non sécurité peuvent être interdits.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut être également refusée si les accès présentent un 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que la nature et 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 est la moindre.

Les accès doivent avoir une largeur minimale de 4m.

### *2 - Voirie*

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages du secteur.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour sans manœuvre.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits

### *2 - Assainissement eaux usées*

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

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci est réalisé.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique, dans les secteurs où les réseaux sur lesquels ils se raccordent sont en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

### *5 - Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par des marges de recul indiquées au plan de zonage hors agglomération, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite d'emprise des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 100 m par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé concernant le projet de déviation de la RD 723 (Cette règle ne s'applique pas par rapport à l'emplacement réservés annexes prévus pour le raccordement de voies, les bassins, …)
- 35m par rapport à l'axe des RD 723 pour les constructions ~~à usage~~ d'habitation et les constructions de bâtiments agricoles
- 35 mètres par rapport à la RD 79
- 25 m par rapport à l'axe des autres RD
- 5m par rapport à l'alignement des voies classées voies communales

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées et nécessaires aux infrastructures routières et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures routières,
- Lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation
- lorsque le projet de construction d'annexe ou d'extension d'une construction ne respectant pas ces règles est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état (située sur l'unité foncière ou l'unité foncière voisine) ayant une implantation différente sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante

- Pour les constructions, installations réalisées dans le cadre de la mise aux normes de bâtiments agricoles
- Pour l'adaptation, le changement d’affectation, la réfection ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes.

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les constructions ~~à usage~~ d'habitation doivent être édifiées :
   - soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
   - soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à 3 m.

   Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus sont possibles pour des extensions ayant une implantation différentes.

   Dans ce cas, l'implantation des constructions peuvent se faire dans la continuité des emprises des bâtiments existants.

2) Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

3) Les constructions, installations, ouvrages et équipements dits "techniques" liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics collectifs ou d'intérêts général (transformateurs, relais, station de pompage ou refoulement, ouvrages pour le transport et la distribution d'électricité, de gaz, d'eau..) peuvent déroger à ces prescriptions d'implantation.

4) Les éoliennes peuvent être implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum.

## Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

## Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. ~~Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.~~

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure, une hauteur identique à la construction existante peut être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.

2. La hauteur des autres constructions existantes ou autorisées ne comprenant pas de logement ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.

3. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

4. Les dispositions ne s'appliquent pas en cas de nécessité technique impérative tels que des ouvrages techniques ou de superstructure.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

Les annexes séparées sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égales à 20 m². Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

Elles ont une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1- Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par la qualité des matériaux.

### *2 – les Toitures*

Sont interdites :

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

***Pour le bâti pierre :***

Pour le bâti patrimonial en pierre, les toitures sont réalisées à l'identique de la toiture d'origine, dans le cadre de projet de réhabilitation.

### *3 - Clôtures*

Les clôtures destinées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

Pour les autres clôtures il s'agit de respecter les conditions suivantes :

**Hauteur :**

- **En limite d'emprise publique ou privée :**

  La hauteur maximale des clôtures est fixée :

  - soit à 1,60 mètre ;
  - soit à 1,80 mètre si elle est composée de deux matériaux différents entre le soubassement (d'une hauteur maximum de 1,50 mètre) et la partie haute en ayant un espace minimum de 10 centimètres entre les éléments (sauf pour les grillages).

- **En limite séparative**

  La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

**Composition :**

La composition des clôtures doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement architectural et paysager.

Lorsqu'il existe en clôture des murs ou murets en pierre de qualité, ils doivent être conservés et au besoin réhabilités.

Lorsque la clôture est constituée en totalité ou partiellement par une haie, celle-ci doit comprendre au minimum trois essences végétales régionales et différentes

Les clôtures doivent être conçues de manière à ne pas dégrader les conditions de visibilité notamment pour les accès sur route départementale.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques bétons en limite d'emprise publique ou privée sauf si elles ne dépassent pas une hauteur de 25 cm notamment pour la pose de grillage rigide.
- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

### *4 - Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques est interdite.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale sont implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières . Ces retraits sont calculés à partir du nu de la façade des annexes (hors débords de toit) et à condition que les débords de toit n'empiètent pas sur la propriété voisine.

## Article N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

**En secteur Nh :** deux places de stationnement par logement

Toute place de stationnement supprimée doit être recréée *a minima* sur le terrain et tout projet conduisant à la création de logement est assujetti aux mêmes règles de stationnement que pour les constructions neuves destinées à l'habitation.

En cas d’impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser sur l’unité foncière, elles doivent être réalisées sur un terrain privé dans un périmètre distant de moins de 300 mètres du projet.

## Article N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2. Les haies repérées doivent être préservées et entretenues.

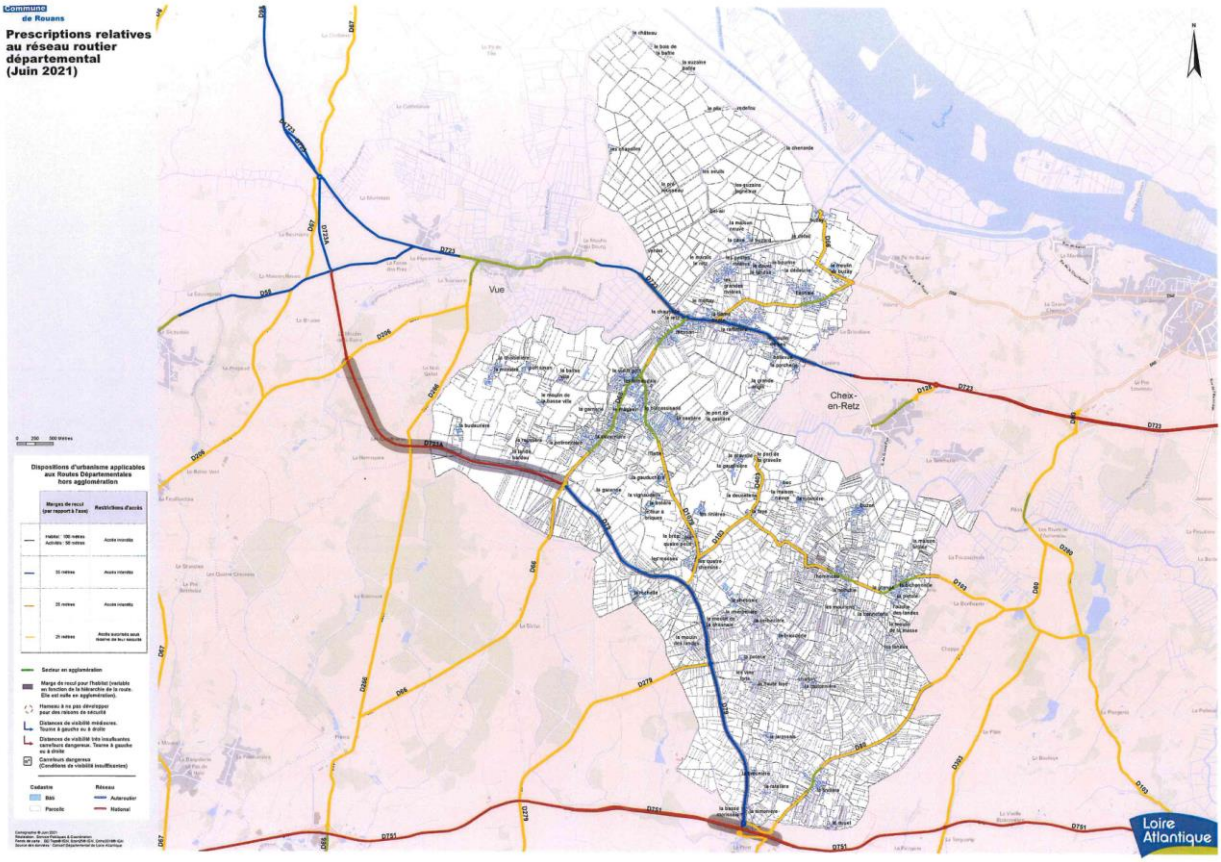
3. Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

4. Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies et à proximité de zones d'habitations.

## Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

# Annexes


Commune de Rouans
Prescriptions relatives au réseau routier départemental (Juin 2021)
Vue
Cheix-en-Retz
Loire Atlantique

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Direction de la coordination
des politiques publiques et de l'appui territorial

**Arrêté n° 2020/ICPE/249 portant création de secteurs d'information sur les sols**
**Communauté d'Agglomération PORNIC AGGLO PAYS DE RETZ**

**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;

**Vu** l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de secteurs d'information sur les sols ;

**Vu** le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

**Vu** le rapport de l'inspection des installations classées du 10 septembre 2020 proposant la création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz ;

**Vu** la consultation des collectivités d'une durée de six mois initiée en décembre 2019 et les avis recueillis, le cas échéant ;

**Vu** l'information des propriétaires concernés par le projet de création de secteurs d'information sur les sols ;

**Vu** la consultation du public réalisée entre le 2 mars 2020 et le 24 août 2020 et les avis recueillis, le cas échéant ;

**Considérant** que les activités exercées sur les sites suivants :
ANCIENNE DÉCHARGE BRUTE
ANCIENNE DÉCHARGE LA MICHELLERIE
ANCIENNE DÉHARGE DE CHAUVE
ANCIENNE DÉCHARGE DE LA BERNERIE-EN-RETZ
ANCIENNE DÉCHARGE BRUTE
TERENNA (EX SAPR)
ANCIENNE DÉCHARGE DE ROUANS
ANCIEN DÉPÔT SAUVAGE
ANCIENNE DÉCHARGE DE SAINT-HILAIRE-DE-CHALÉONS
ANCIENNE DÉCHARGE DE SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF
ANCIENNE DÉCHARGE BRUTE
LEDUC (BAZOIN)
NLB AUTOMOBILES
ANCIENNE DÉCHETTERIE
COLARENA PRESQU'ILE
ANCIENNE DÉCHARGE DE FRESNAY-EN-RETZ
ANCIENNE DÉCHARGE DE BOURGNEUF-EN-RETZ
ANCIENNE DÉCHARGE DE VUE
sont à l'origine de pollution des sols et/ou des eaux souterraines ;

**Considérant** qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'état sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

**Sur** proposition du secrétaire général de la préfecture de Loire-Atlantique ;

☎ : 02.40.41.20.20
Mél : prefecture@loire-atlantique.gouv.fr
6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1

**ARRETE**

**ARTICLE 1 – GÉNÉRALITÉS**
Conformément à l'article R. 125-45 du code de l'environnement, les Secteurs d'Information des Sols (SIS) suivants sont créés :

| | | |
|---|---|---|
| Ancienne décharge brute | 44SIS11718 | CHAUMES-EN-RETZ |
| Ancienne décharge La Michellerie | 44SIS11820 | |
| Ancienne déharge de Chauve | 44SIS11572 | CHAUVE |
| Ancienne décharge de La Bernerie-en-retz | 44SIS11573 | LA BERNERIE-EN-RETZ |
| Ancienne décharge brute | 44SIS11719 | LA PLAINE-SUR-MER |
| TERENNA (ex SAPR) | 44SIS10990 | PORNIC |
| Ancienne décharge de Rouans | 44SIS11779 | ROUANS |
| Ancien dépôt sauvage | 44SIS11823 | |
| Ancienne décharge de Saint-Hilaire-de-Chaléons | 44SIS11777 | SAINT-HILAIRE-DE-CHALEONS |
| Ancienne décharge de Saint-Michel-Chef-Chef | 44SIS11574 | SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF |
| Ancienne décharge brute | 44SIS11720 | SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF |
| LEDUC (Bazoin) | 44SIS11054 | SAINTE-PAZANNE |
| NLB AUTOMOBILES | 44SIS11525 | |
| Ancienne déchetterie | 44SIS11775 | |
| COLARENA PRESQU'ILE | 44SIS10991 | VILLENEUVE-EN-RETZ |
| Ancienne décharge de Fresnay-en-Retz | 44SIS11824 | |
| Ancienne décharge de Bourgneuf-en-Retz | 44SIS11786 | |
| Ancienne décharge de vue | 44SIS11575 | VUE |

Les fiches détaillées de ces Secteurs d'Informations des Sols sont actualisées et consultables sur le site internet : http://www.georisques.gouv.fr.
L'évolution du périmètre d'un SIS fera l'objet des démarches de consultation et d'information prévues réglementairement, les autres évolutions n'en feront pas nécessairement l'objet.

**ARTICLE 2 – URBANISME**
Les secteurs d'information sur les sols définis par le présent arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ou au document d'urbanisme en vigueur des communes concernées par cet arrêté.

**ARTICLE 3 – NOTIFICATIONS**
Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié aux maires des communes et aux présidents des EPCI compétents en matière d'urbanisme dont le territoire comprend un ou des Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'article 1.

**ARTICLE 4 – PUBLICITÉ**
Le présent arrêté est affiché pendant un mois au siège des mairies et au siège de l'EPCI dont le territoire comprend un ou des Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'article 1.
Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département de Loire-Atlantique.

**ARTICLE 5 – DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS**
En application des articles L. 514-6 et R. 181-50 du code de l'environnement le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction et peut être déféré au tribunal administratif de Nantes :
1° Par l' exploitant, dans un délai de deux mois qui commence à courir du jour où l'acte leur a été notifié,
2° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers mentionnés à l'article L. 181-3 du code de l'environnement, dans un délai de quatre mois à compter de la publication sur le site internet de la préfecture ou de l'affichage de l'acte en mairie. Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

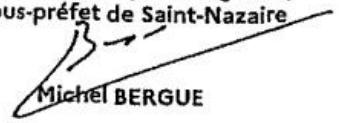
La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux (auprès du préfet de la Loire-Atlantique) ou hiérarchique (auprès du ministre chargé de l'environnement) dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1° et 2°.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr

**ARTICLE 6 – EXECUTION**
Le Secrétaire Général de la Préfecture de Loire Atlantique, les maires des communes de CHAUMES-EN-RETZ, CHAUVE, LA BERNERIE-EN-RETZ. LA PLAINE-SUR-MER, PORNIC, ROUANS, SAINT-HILAIRE-DE-CHALEONS, SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF, SAINTE-PAZANNE et VILLENEUVE-EN-RETZ, le Président de la communauté d'agglomération Pornic Agglo Pays de Retz, la Directrice Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région des Pays de Loire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Saint-Nazaire, le** 22 SEP. 2020

**Le PRÉFET,**
**Pour le Préfet et par délégation,**
**le sous-préfet de Saint-Nazaire**



**Michel BERGUE**

Tel : 02.40.41.20.20
Mél : prefecture@loire-atlantique.gouv.fr
6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

MAIRIE DE ROUANS
25 NOV. 2020
"ARRIVÉE"

**Direction départementale des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Vincent LE BARON
Réf : Nouveau classement sonore des voies bruyantes

Nantes, le 19 novembre 2020

Le directeur départemental
des territoires et de la mer

À Monsieur le maire
Hôtel de Ville
Place de la Mairie
44640 Rouans

**Objet : nouvel arrêté du classement sonore des voies bruyantes**

**PJ : arrêté de classement sonore**
**cartographie des tronçons et tableaux de classement**
**note d'information classement sonore et document d'urbanisme**

Monsieur le maire,

Conformément aux articles L571-10 et R571-32 à 41 du code de l'environnement, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les documents d'urbanisme des communes concernées.

L'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 modifié en 2009 et 2011 a procédé au classement sonore des voies bruyantes sur le département de la Loire-Atlantique et plus particulièrement sur votre commune. Compte-tenu des évolutions notables qui ont été apportées aux réseaux routiers et ferroviaires et suite à la consultation des collectivités concernées de juin à septembre 2020, vous trouverez en pièce jointe le nouvel arrêté de classement sonore accompagné du tableau de classement et d'une cartographie concernant votre commune, documents pouvant être transmis en version numérique sur demande auprès de vincent.le-baron@loire-atlantique.gouv.fr.

Il vous appartient d'intégrer ces évolutions dans le document d'urbanisme de votre commune, vous trouverez en annexe toutes les informations utiles. Vous serez également tenu d'afficher cet arrêté pendant un mois.

Le Réseau Territorial Est de la direction départementale des territoires et de la mer se tient à votre disposition pour toute information ou précision.

Le directeur départemental
des territoires et de la mer

**Thierry LATAPIE-BAYROO**

Réseau territorial
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 26 / 06 77 34 90 26
Mél : vincent.le-baron@loire-atlantique.gouv.fr

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Direction
départementale
des territoires et de la mer

**LE PRÉFET DE LA RÉGION PAYS DE LA LOIRE**
**PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**

# Arrêté n° 2020/RTE/0269

portant révision du classement sonore
des infrastructures routières et ferroviaires du département de la LOIRE-ATLANTIQUE

Vu la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

VU le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 571-10 et R. 571-32 à R 571-43.

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 123-13, R. 123-14 et R. 151-53.

Vu le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L111-11-1 du code de la construction et de l'habitation, et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements.

Vu le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.

Vu l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Vu les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels.

Vu l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Vu les arrêtés préfectoraux de 1999, 2000, 2001, 2009, 2011, 2016, 2017 et 2018.

Vu la consultation préalable des gestionnaires sur le trafic et les caractéristiques de leurs réseaux respectifs.

Vu les résultats des études réalisées par les bureaux d'études ECHO ACOUSTIQUE et SYMBIANCE INGENIERIE.

10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 26 26
Mél : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr
Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

Vu la consultation des communes concernées du 10 juin au 15 septembre 2020, et les avis formulés.

Vu l'arrêté préfectoral du 24 août 2020 portant délégation de signature à Thierry LATAPIE-BAYROO, directeur départemental des territoires et de la mer.

Considérant que le classement sonore du réseau routier du département de la Loire-Atlantique a lieu d'être actualisé.

**ARTICLE 1 :**

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié sont applicables aux abords du tracé des infrastructures routières et ferroviaires du département de la Loire-Atlantique.

**ARTICLE 2**

Les tableaux en annexe 2 donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnées, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 modifié et la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons routiers et ferroviaires. Une représentation cartographique de ce classement est disponible sur le site internet des services de l'État en Loire-Atlantique (http://www.loire-atlantique.gouv.fr/) à la rubrique suivante : Politiques publiques > Environnement > Bruit > Classement des voies bruyantes.
Elle a un caractère illustratif et seul fait foi le texte du présent arrêté.

**ARTICLE 3**

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R. 571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 susvisés précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

**ARTICLE 4**

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont :

Pour les infrastructures routières et pour les lignes ferroviaires à grande vitesse :

| Catégorie | Niveau sonore au point de référence en période diurne (dB(A)) | Niveau sonore au point de référence en période nocturne (dB(A)) |
|---|---|---|
| 1 | 81 | 76 |
| 2 | 76 | 71 |
| 3 | 70 | 65 |

10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 - 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 26 26
Mél : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr
Site internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

| | | |
|---|---|---|
| 4 | 65 | 60 |
| 5 | 60 | 55 |

Pour les infrastructures ferroviaires conventionnelles :

| Catégorie | Niveau sonore au point de référence en période diurne (dB(A)) | Niveau sonore au point de référence en période nocturne (dB(A)) |
|---|---|---|
| 1 | 84 | 79 |
| 2 | 79 | 74 |
| 3 | 73 | 68 |
| 4 | 68 | 63 |
| 5 | 63 | 58 |

**ARTICLE 5**

Les communes concernées par le présent arrêté sont mentionnées dans le tableau joint en annexe 1.

**ARTICLE 6**

Le présent arrêté sera annexé au document d'urbanisme par le maire de chaque commune visée à l'article 5, ou par l'autorité compétente en matière d'urbanisme si la commune a délégué sa compétence en matière d'urbanisme à un EPCI, conformément à l'article R. 151-53-5e du code de l'urbanisme. Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 pourront être reportés, pour information, dans les documents graphiques du document d'urbanisme, par une procédure de modification simplifiée ou lors d'une prochaine évolution de ce document. En application de l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme, un arrêté du maire ou du président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme constatera qu'il a été procédé à la mise à jour du plan local d'urbanisme (ou du plan d'occupation des sols). Cet arrêté sera affiché pendant un mois en mairie, ou au siège de l'EPCI compétent et dans les communes membres concernées.

**ARTICLE 7**

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

**ARTICLE 8**

Une copie de cet arrêté sera affichée à la mairie de chaque commune visée à l'article 5, pendant un mois au minimum.

**ARTICLE 9**

Le présent arrêté, ainsi que la cartographie et l'ensemble des documents relatifs au classement sonore, sont accessibles sur le site internet des services de l'État en Loire-Atlantique (www.loire-atlantique.gouv.fr), dans la rubrique suivante : Politiques publiques > Environnement > Bruit > Classement des voies bruyantes.

10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 26 26
Mél : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr
Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

**ARTICLE 10**

Les arrêtés préfectoraux de 1999, 2000, 2001, 2009, 2011, 2016, 2017 et 2018 fixant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Loire-Atlantique sont abrogés.

**ARTICLE 11**

Le secrétaire général de la Préfecture de la Loire-Atlantique, le directeur départemental des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique, les maires des communes concernées, ainsi que les présidents d'EPCI compétents en matière d'urbanisme concernés sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

À Nantes, le - 5 NOV. 2020

Pour le Préfet et par délégation
Le directeur départemental des territoires et de la mer

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
Direction Départementale des Territoires et de la mer
Gaston Serpette
10, Bd Gaston Serpette
B.P. 53606
44036 NANTES
Cedex 1

**Thierry LATAPIE-BAYROO**

10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 26 26
Mél : ddtm@loire-atlantique.gouv.fr
Site Internet : www.loire-atlantique.gouv.fr
Horaires d'ouverture : 9h00 - 12h00 / 14h00 - 16h30

PRÉFET
DE LA LOIRE-
ATLANTIQUE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer**

Affaire suivie par Vincent LE BARON
Réf : révision du classement sonore

Nantes, le 19 novembre 2020

# Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres constitue un dispositif réglementaire préventif.

Il se traduit par la classification du réseau de transports terrestres en tronçons auxquels sont affectés une catégorie sonore, ainsi que par la définition des secteurs dits "affectés par le bruit" (secteurs de nuisance) dans lesquels les futurs bâtiments sensibles au bruit devront présenter une isolation acoustique renforcée pour une meilleure protection.

Ainsi l'isolement acoustique minimal des pièces principales des habitations, des établissements d'enseignement, de santé, ainsi que des hôtels sera compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour (6h-22h) et 30 dB(A) de nuit (22h-6h).

Dans les secteurs de nuisance, l'isolation phonique des constructions nouvelles doit donc être déterminée selon leur exposition sonore à l'infrastructure classée.

**Les textes de référence :**

- Code de l'environnement : articles L571-10 et R571-32 à 43
- Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
- Circulaire du 28 février 2002 relative aux politiques de prévention et de résorption du bruit ferroviaire
- Arrêtés et circulaire du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé et dans les hôtels.

## Le rôle des différents acteurs

**Le Préfet** recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (article L 571-10 du code de l'environnement).
Il s'appuie pour ce faire sur les services de **la DDTM**.

**La commune** est consultée sur le projet de classement et dispose d'un délai de 3 mois pour donner son avis. Au-delà des 3 mois son avis est réputé favorable et le classement est approuvé par le Préfet.

Réseau territorial
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 26
Mél : vincent.le-baron@loire-atlantique.gouv.fr

La commune doit annexer l'arrêté préfectoral de classement à son document d'urbanisme selon les modalités exposées en fin de document et tenir à disposition du public le dossier de classement sonore.

**Les constructeurs doivent** doter leurs bâtiments d'un isolement acoustique adapté aux bruits de l'espace extérieur, et notamment des voies bruyantes existantes ou en projet ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore.

**Le classement en 7 questions**

**1 – Qu'est-ce que le classement ?**

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée de chaque infrastructure classée.

**2 – Qui définit le classement ?**

La DDTM, sous l'autorité du préfet de département, pilote la démarche et les études du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
C'est le Préfet de département qui, par arrêté, ratifie le classement sonore des infrastructures. Il recueille préalablement l'avis des communes concernées.
Le classement sonore est publié au recueil des actes administratifs.

**3 – Quelles sont les infrastructures concernées ?**

Il s'agit des infrastructures existantes et celles en projet (avec DUP, PIG, emplacement réservé dans les documents d'urbanisme) dont le trafic réel ou estimé est supérieur à un seuil minimal différent selon le type d'infrastructure :

- Les infrastructures routières écoulant un trafic supérieur à 5 000 véhicules par jour,
- Les infrastructures ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour,
- Les infrastructures ferroviaires urbaines de plus de 100 trains par jour,
- Les lignes de transports en commun en site propre de plus de 100 rames par jour.

**4 – Qu'est-ce qu'un secteur affecté par le bruit ?**

C'est une zone définie de part et d'autre de l'infrastructure et où une isolation acoustique des futurs bâtiments sensibles est préconisée.
La largeur maximale du secteur affecté par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure.
Elle est donc de :

- 10 m pour la catégorie 5
- 30 m pour la catégorie 4
- 100 m pour la catégorie 3
- 250 m pour la catégorie 2
- 300 m pour la catégorie 1

**5 – Quels sont les bâtiments concernés ?**

Ce sont tous les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que les hôtels et les établissements d'hébergement à caractère touristique.

**6 – Le classement sonore est-il une servitude ?**

**Non, le classement sonore ne constitue ni une servitude ni une règle d'urbanisme. Il s'agit d'une règle**

Réseau territorial
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 26
Mél : vincent.le-baron@loire-atlantique.gouv.fr

**de construction.**
L'arrêté préfectoral de classement sonore et les informations relatives à ce classement doivent être reportés en annexe graphique des **POS et PLU**. L'annexe bruit doit comporter un plan matérialisant les secteurs affectés par le bruit ainsi qu'une copie du ou des arrêtés préfectoraux de classement ou bien la mention du lieu où ces actes peuvent être consultés.

**7 – Quels sont les effets du classement sur la construction ?**

L'isolement acoustique de façade devient une règle de construction à part entière (article R 111-4-1 du code de la construction et de l'habitation) sous la responsabilité du constructeur.

Les étapes clés de la prise en compte dans la construction :

**Le certificat d'urbanisme** informe le pétitionnaire que son projet de construction est situé dans un secteur affecté par le bruit dû à une infrastructure de catégorie 1 à 5. Il doit aussi informer le pétitionnaire du type de tissu dans lequel se trouve son projet (ouvert ou en U) afin que le constructeur puisse déterminer la valeur de l'isolement minimal à prévoir.

**Le permis de construire** :
La réglementation n'oblige pas à rappeler les dispositions acoustiques particulières dans l'arrêté du permis de construire. L'isolement acoustique de façade est une règle de construction que le maître d'œuvre de la construction s'engage à respecter. L'isolement acoustique requis est déterminé par le constructeur lui-même.

Le **contrôle du respect des règles de construction** peut être réalisé selon la procédure classique, dans un délai de deux ans après l'achèvement des travaux.

**La réglementation concernant l'intégration du classement sonore dans les documents d'urbanisme**

**Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre doit être annexé aux POS et PLU.**

Un arrêté du maire constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan.
Le classement sonore n'étant pas une servitude (pas de nouvelle règle d'urbanisme, ni règle d'inconstructibilité liée au bruit ; l'isolement acoustique est une règle de construction sous la responsabilité des constructeurs), le Préfet ne peut pas se substituer au Maire.

**Le défaut de report du classement sonore dans les documents d'urbanisme engage donc la responsabilité des Maires**

**En effet, en cas de recours d'un tiers qui ferait valoir que le manque d'information dans le POS ou le PLU a conduit à la construction de son logement sans l'isolement acoustique adéquat, un Maire pourrait se voir contraint de dédommager le requérant.**

- **Dispositions applicables lorsque la commune est dotée d'un PLU :**

L'article R.123-13 du code de l'urbanisme prévoit : " Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
... 13°. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement "...

Réseau territorial
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 26
Mél : vincent.le-baron@loire-atlantique.gouv.fr

L'article R.123-14 du même code prévoit : " Les annexes comprennent à titre informatif également :
... 5° D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés "...

L'annexion des documents précités est régie par les dispositions de l'article R.123-22 du code de l'urbanisme : " La mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R 123-13 et R 123-14.
Un arrêté du président de l'établissement public de coopération communale compétent ou du maire constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan. "...
À noter que l'arrêté doit être affiché pendant un mois en mairie.

- **Dispositions applicables lorsque la commune est dotée d'un POS :**

Les modalités sont identiques à celles du PLU mais relèvent de l'article R.123-24 (8°) ancien du code de l'urbanisme concernant l'obligation de reporter en annexe du POS les documents précités et de l'article R.123-36 ancien du même code s'agissant de l'annexion par arrêté du maire.

- **Dispositions applicables lorsque la commune dispose d'une carte communale :**

Le code de l'urbanisme n'impose pas d'annexer les documents susvisés en annexe d'une carte communale, y compris depuis l'entrée en vigueur de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
Pour autant, il est recommandé au maire de mettre le dossier de classement sonore à la disposition du public au même titre que la carte communale.
Il est également recommandé au maire de mentionner les documents précités dans le rapport de présentation de la carte communale lors de la prochaine révision en tant qu'informations relatives à l'état initial de l'environnement au sens de l'article R.124-2 ou de l'article R.124-2-1 du code de l'urbanisme selon que la carte est soumise ou non à évaluation environnementale.

- **En ce qui concerne les communes sans document d'urbanisme :**

Les maires sont invités à mettre le dossier de classement sonore à la disposition du public.

**Le directeur départemental**
**des territoires et de la mer**

Réseau territorial
10 boulevard Gaston Serpette
BP 53 606 – 44 036 NANTES Cedex 01
Tél : 02 40 67 24 26
Mél : vincent.le-baron@loire-atlantique.gouv.fr

**Annexe 2 - Arrêté Préfectoral Classement Sonore - Liste des tronçons routes**

| COMMUNE | NOMROUTE | NOMTRONCON | DEBUTANT | FINISSANT | TISSU | CATEGORIE | LARGEUR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ROUANS | D723 | D723_34 | D58 | LIMITE COMMUNE CHEIX EN RETZ | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| ROUANS | D723 | D723_35 | LIMITATION 80/70 | D58 | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| ROUANS | D723 | D723_36 | LIMITATION 50/80 | LIMITATION 80/70 | Tissu ouvert | 3 | 100 |
| ROUANS | D723 | D723_37 | LIMITATION 30/50 | LIMITATION 50/80 | Tissu ouvert | 4 | 30 |

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

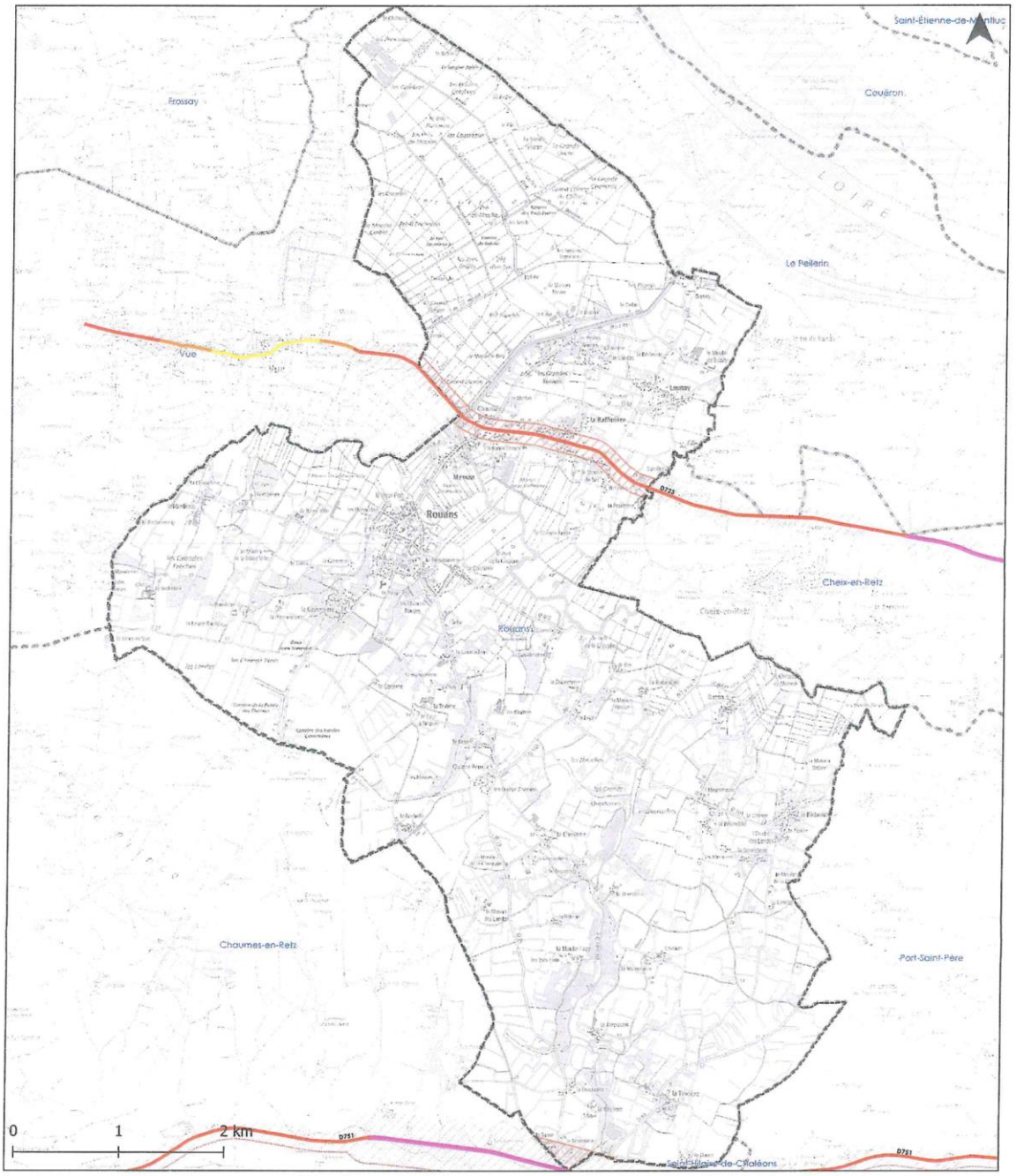
# Département de la Loire Atlantique

## Classement sonore des infrastructures de transports terrestres bruyantes

*Vu pour être annexé à l'arrêté prefectoral du :*

5 Novembre 2020

# Rouans




Echelle communale
Format impression A3

Route | Voie ferrée | Secteur affecté | Limite communale

Catégorie de l'infrastructure : 1 2 3 4 5

Publication : octobre 2020
Fond de carte : SCAN25 © IGN
Production : ECHO Acoustique
Source : DDTM Loire Atlantique

Accusé de réception en préfecture
044-214401457-20210706-DEL06-07-21-01-DE
Date de télétransmission : 08/07/2021
Date de réception préfecture : 08/07/2021

Mairie
de
ROUANS
44640
***
Tél : 02 40.64.24.27
Mail : mairie@rouans.fr
Site : www.rouans.fr

# EXTRAIT
# DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
# DU CONSEIL MUNICIPAL

Le six juillet deux mille vingt et un, à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de ROUANS (Loire-Atlantique), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle des Loisirs, sous la présidence de Monsieur Jacques RIPOCHE, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 30 mai 2021

**Nombre de Conseillers :**

- **en exercice : 23**
- **présents : 16**
- **votants : 22**

**PRÉSENTS** : MM **RIPOCHE** Jacques, Maire, **BRAS** Carole, **AUMASSON** Jean-Pierre, **BATARD** Elodie, **LOQUAIS** Bernard, **COUETOUX** Laëticia, **LOUËRAT** Jean-Yves adjoints, **CLAVIER** Jean-Jacques, **LE MOAL** Claire, **BALCERSKI** Virginie, **YZIQUEL** Arnaud, **ALLAIRE** Mathieu, **LAMBOURG** Yves, **FOUCHER** Jacky, **TALHOUARNE** Yolaine et **LAUTREDOU** Laurent.

**ABSENTS EXCUSÉS** : MM **GOBIN** Valérie (pouvoir à AUMASSON Jean-Pierre), **BRIAND** Nathalie (pouvoir à BRAS Carole), **CAMUS** Anthony (pouvoir à LOUËRAT Jean-Yves), **PERRAIS** Alexandre (pouvoir à RIPOCHE Jacques), **ROUET** Anaïs, **BARBEAU** Agnès, (pouvoir à FOUCHER Jacky), **LOYER** Karine (pouvoir à TALHOUARNE Yolaine).

Madame Yolaine TALHOUARNE a été élue secrétaire.

## DEL06-07-21-01
## ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET MODALITÉS DE LA MISE A DISPOSITION AU PUBLIC

Rapporteur : Monsieur Jean-Yves LOUËRAT

Monsieur Jean-Yves LOUËRAT, adjoint à l'urbanisme, rappelle à l'assemblée que Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 6 septembre 2013. Il a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement les 31 octobre 2014, 24 février 2017, et de trois modifications approuvées les 29 janvier 2016, 30 mars 2018 et 29 mars 2019.

Depuis la dernière modification du PLU, des évènements sont intervenus sur la Commune ce qui nécessite des ajustements et des mises à jour aussi bien au niveau des plans de zonage du règlement ou d'arrêtés préfectoraux à intégrer au PLU. Le détail est ainsi répertorié

| **Plan de zonage** | |
|---|---|
| Mise à jour du tracé de la RD 79 | Plan de zonage |
| Suppression des emplacements réservés :<br>- N° 7 - « Aménagement de la RD 79 et de l'échangeur du Pont Béranger » avec marges de recul réajustées suite à la réalisation de l'ouvrage<br>- N°5 – Aménagement de la RD 723/VC n°7<br>- N°1 – Equipement scolaire, socio-culturel et de loisirs | Plan de zonage |

Accusé de réception en préfecture
044-214401457-20210706-DEL06-07-21-01-DE
Date de télétransmission : 08/07/2021
Date de réception préfecture : 08/07/2021

| | |
|---|---|
| Réduction de la marge de recul de 35 mètres à l'axe de la route à 10 mètres à l'alignement dans la partie agglomérée le long de la RD 723 | Plan de zonage |
| Suppression du périmètre de 100 mètres autour de l'ancienne station de lagunage du bourg<br><br>Zone Nse mise en N au niveau de l'ancienne station de lagunage du bourg | Plan de zonage |
| Mise à jour des nouvelles dénominations de voie départementales | Plan de zonage |
| Suppression du périmètre pour les bâtiments d'élevage à La Tindière | Plan de zonage |

| **Règlement écrit** | |
|---|---|
| Précisions apportées dans occupation et utilisations des sols interdites | Article 1<br>Zone A |
| Précision apportées sur les possibilités de créations de nouveaux logements et les modalités pour les extensions possibles des bâtiments en pierres | Article 2 – Zone A<br>En secteur Ah et Ar |
| Précision sur les accès pour la nouvelle partie agglomérée le long de la RD 723 | Article 3<br>Zone U |
| Précision apportée au niveau des dérogations sur les implantations | Articles 6 en :<br>Zone U (secteur Ua et Ub)<br>Zone A<br>Zone N |
| Modification de la marge de recul :<br>• Au niveau de la nouvelle partie agglomérée le long de la RD 723<br>Au niveau de la zone Ul | Article 6<br>Zone U (secteur Ub)<br>Zone Ul |
| Précision au niveau des implantations des annexes | Articles 7<br>Zone U secteur Ua et Ub<br>Zone 1 AU<br>Zone A<br>Zone N |
| Précisions sur les annexes pour cohérence | Articles 10<br>Zone U secteur Ua et Ub<br>Zone 1 AU<br>Zone A<br>Zone N |

Accusé de réception en préfecture
044-214401457-20210706-DEL06-07-21-01-DE
Date de télétransmission : 08/07/2021
Date de réception préfecture : 08/07/2021

| | |
|---|---|
| Précisions sur les annexes pour cohérence | Articles 11<br>Zone U secteur Ua et Ub<br>Zone 1 AU<br>Zone A<br>Zone N |
| Modification de la hauteur des clôtures | Articles U 11<br>Zone U secteur Ub<br>Zone 1 AU<br>Zone A<br>Zone N |
| Précisons sur la réalisation des aires de stationnement | Article 12<br>Zone U secteur Ua et Ub<br>Zone 1 AU<br>Zone A<br>Zone N |

| **Annexes** | |
|---|---|
| Intégration des arrêtés préfectoraux :<br>• Du 05 novembre 2020 sur le classement sonore des voies sur le territoire communal avec ses annexes<br>• L'arrêté préfectoral relatif à la pollution des sols du 22 septembre 2020 portant création de secteurs d'informations sur les sols (SIS) | Annexes |

Chaque conseiller municipal a été destinataire du dossier du projet de modification, auquel il convient de compléter :

Homogénéisation des règles sur les hauteurs de construction :
Dans un souci de cohérence et de clarté, il est prévu de ne conserver que la règle indiquant :
La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Il expose la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Les modalités de mise à disposition seront les suivantes :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnés aux I et III de l'article L 121-4 doivent être mises à la disposition du public pendant un mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le public pourra consulter le dossier et formuler les observations sur un registre en Mairie de Rouans entre

Accusé de réception en préfecture
044-214401457-20210706-DEL06-07-21-01-DE
Date de télétransmission : 08/07/2021
Date de réception préfecture : 08/07/2021

le 6 septembre 2021 et le 5 octobre 2021 inclus pendant les heures habituelles de l'ouverture de la mairie, soit :

- le lundi de 14h à 17h
- du mardi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
- le samedi de 9h à 12h

Le dossier sera également consultable sur le site internet officiel de la commune, avec une adresse dédiée.

Un avis publié au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public, précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler les observations sera publié en caractère apparent (rubrique des annonces légales) dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché en mairie ainsi qu'au Parc aux Tilleuls dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire présentera le bilan devant le conseil municipal, qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

**CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, de diminuer les possibilités de construire, de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification n'entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 (le cas échéant) ;

Après avoir entendu l'exposé de l'adjoint, le conseil municipal, après délibération, par vote à mains levées, avec 20 voix pour et 2 abstentions, autorise le maire à :

- prescrire, par le biais d'un arrêté, la modification simplifiée du PLU pour permettre d'apporter les modifications ci-dessus exposées.
- définir les modalités de concertation comme indiquées ci-dessus.

**Certifié exécutoire**

**Reçu en Préfecture le :**

**Publié ou Notifié le :**

Pour copie certifiée conforme,
Le Maire,

Jacques RIPOCHE

# COMMUNE DE ROUANS

# Modification simplifiée n°5

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

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

## Notification

**AVRIL 2022**

Ouest am'
L'intelligence collective au service des territoires

# SOMMAIRE

**1. PREAMBULE ..... 2**

1.1. CONTEXTE GENERAL ..... 2
1.2. EVOLUTIONS ENVISAGEES ..... 2
1.3. LA PROCEDURE ..... 3
*1.3.1. La nature de la procédure ..... 3*
*1.3.2. Le déroulement de la procédure ..... 3*
*1.3.3. Evaluation environnementale ..... 4*
1.4. CONTENU DU DOSSIER ..... 4

**2. NOTICE DE PRESENTATION ..... 5**

2.1. ELEMENTS DE CONTEXTE ..... 5
*2.1.1. Présentation du site ..... 5*
*2.1.2. Occupation des sols ..... 6*
*2.1.3. Plan Local d'Urbanisme ..... 6*
2.2. LES EVOLUTIONS ENVISAGEES ..... 7
2.3. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 9
*2.3.1. Sols/sous-sols ..... 9*
*2.3.2. Milieux naturels & biodiversité ..... 9*
*2.3.3. Cycle de l'eau ..... 10*
*2.3.4. Paysages & patrimoine ..... 11*
*2.3.5. Risques naturels présents ..... 12*
*2.3.6. Risques technologiques et les nuisances ..... 12*
*2.3.7. Qualité de l'air, émissions de gaz à effet de serre, énergie ..... 12*
*2.3.8. Les déchets ..... 12*
*2.3.9. Analyse de incidences sur l'environnement : conclusion ..... 13*
2.4. ARTICULATION AVEC LE PADD ET LE SCOT ..... 13
*2.4.1. Articulation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ..... 13*
*2.4.1. Articulation avec SCOT ..... 13*

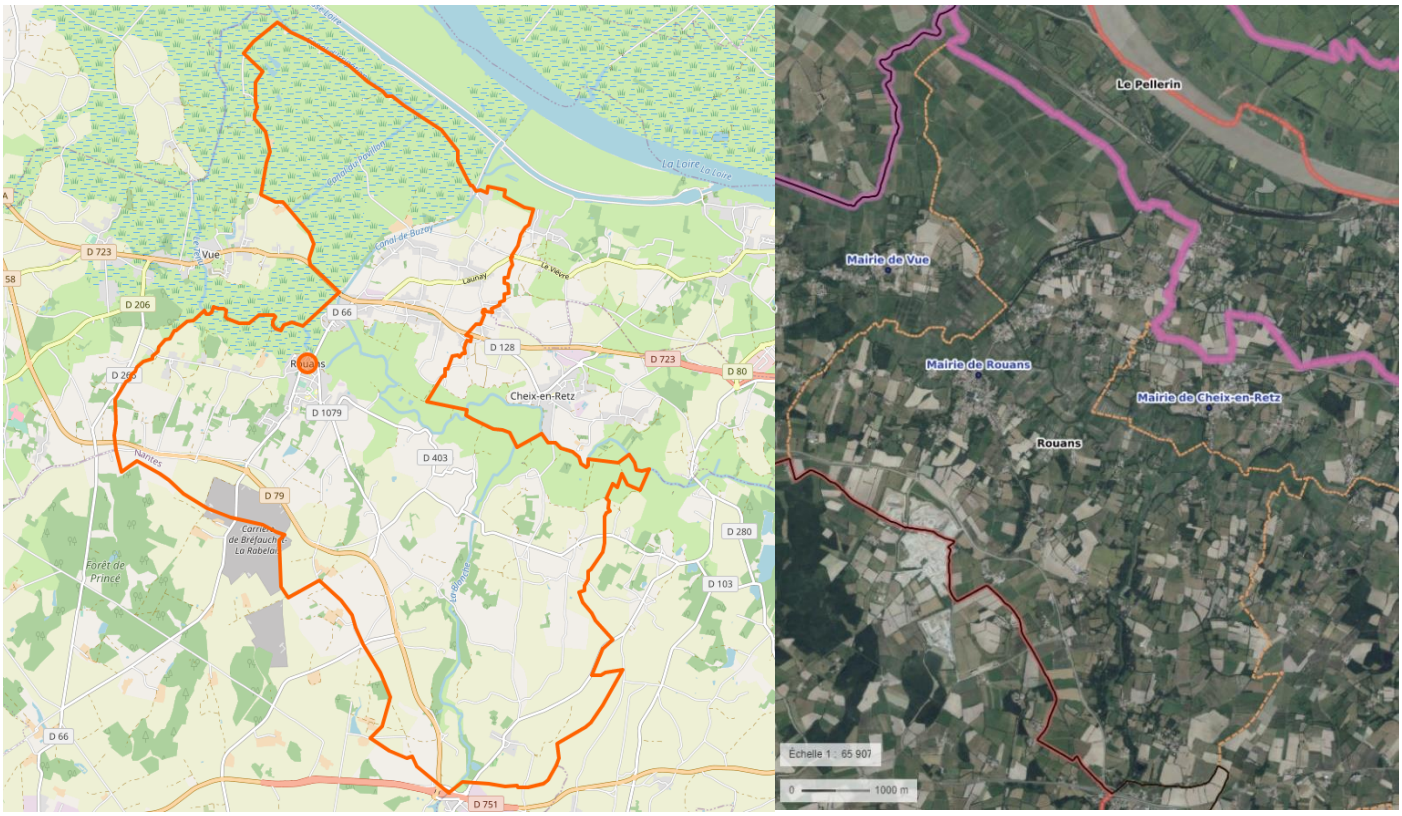
**ANNEXE : REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE U ..... 14**

# 1. PREAMBULE

## 1.1. CONTEXTE GENERAL

La commune de Rouans se situe dans la partie Sud-Ouest du département de la Loire Atlantique en Pays de la Loire et à l'Ouest de la métropole nantaise. Son territoire présente une superficie de 3 700 hectares. En 2019, la commune accueille 3 069 habitants.

**Localisation de la commune**




*Source : Openstreetmap & Géoportail*

La commune de Rouans appartient à la Communauté d'Agglomération de Pornic Agglo Pays de Retz qui regroupe 15 communes soit plus de 63 500 habitants. L'intercommunalité a vu le jour le 1er janvier 2017, suite à la fusion des deux Communautés de communes de Pornic et de Cœur Pays de Retz.

## 1.2. EVOLUTIONS ENVISAGEES

Le Plan Local d'Urbanisme de Rouans a été approuvé le 06 septembre 2013, et a fait l'objet de plusieurs évolutions : 3 Modifications de droit commun et 4 Modifications simplifiées (dont 1 sans objet).

La commune de Rouans souhaite procéder à une nouvelle Modification simplifiée de son PLU afin de faire évoluer le règlement écrit de la zone Ub et de rectifier une erreur matérielle. Ces évolutions ont notamment pour objectif d'optimiser les possibilités de construction en zone U.

# 1.3. LA PROCEDURE

## 1.3.1. LA NATURE DE LA PROCEDURE

La présente procédure ne s'inscrit ni dans le cadre d'une procédure de Révision générale (article L153-31 du Code de l'Urbanisme), ni dans celui d'une procédure de Révision allégée (article L153-34 du Code de l'Urbanisme).

Elle n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; elle n'a pas non plus pour effet de diminuer ces possibilités de construire, ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'Urbanisme : il ne s'agit donc pas d'une procédure de Modification de droit commun au titre du L153-41 du Code de l'Urbanisme.

**Par conséquent, la présente procédure constitue une procédure de Modification simplifiée au titre du L153-45, à deux titres :**

- **L'évolution du règlement écrit de la zone Ub ne relève pas d'une Modification de droit commun ;**
- **L'évolution du règlement graphique (zonage) relève d'une rectification d'erreur matérielle.**

L'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme dispose que :

> *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont* ***mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.***
>
> *Ces observations sont enregistrées et conservées. »*

**La présente procédure fera donc l'objet d'une mise à disposition du public.**

## 1.3.2. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

| Etapes | Référence du Code de l'Urbanisme |
|---|---|
| Engagement de la procédure à l'initiative du Maire (par Arrêté). | Article L.153-45 |
| Notification du projet de Modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées (PPA) : Etat ; Conseil Régional ; Conseil Départemental ; établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ; Chambre de Commerce et d'Industrie ; Chambre des Métiers et de l'Artisanat ; Chambre d'Agriculture ; établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT). | L.153-47<br>L.132-7<br>L.132-9 |
| Définition des modalités de mise à disposition du dossier auprès du public, par le Conseil Municipal ; information relative à ces modalités au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition. | L.153-47 |
| Projet de modification simplifiée mis à disposition du public pendant 1 mois. | L.153-47 |
| Présentation du bilan de la mise à disposition devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. | L.153-47 |

### 1.3.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

> *« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
>
> *1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
>
> *2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
>
> *3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »*

**Ainsi, la présente procédure est soumise à « examen au cas par cas », afin de déterminer si elle doit faire ou non l'objet d'une Evaluation environnementale.**

**Cet « examen au cas par cas » est mené sur la base du présent dossier.**

**A ce stade, l'évaluation des incidences de la procédure sur l'environnement est adaptée aux évolutions envisagées.**

## 1.4. CONTENU DU DOSSIER

Le dossier comprend :

1/ Le présent **Préambule**, précisant le cadre réglementaire dans lequel s'inscrit le dossier.

2/ La **Notice de présentation**, avec notamment :

- Les éléments de contexte ;
- La présentation des évolutions envisagées, comprenant les extraits des pièces modifiées ;
- L'analyse des incidences notables des évolutions envisagées sur l'environnement.

# 2. NOTICE DE PRÉSENTATION

La Notice de presentation repose sur :

- La présentation des éléments de contexte ;
- L'exposé des évolutions envisagées ;
- L'analyse des enjeux et des incidences prévisibles induites par les évolutions envisagées ;
- L'analyse des évolutions au regard du PADD du PLU et au regard du SCOT.

## 2.1. ELEMENTS DE CONTEXTE

Les éléments de contexte portent spécifiquement sur le site de la Madeleine, objet de la présente procédure, et ponctuellement sur un périmètre plus large.

### 2.1.1. PRESENTATION DU SITE

Le site de la Madeleine est localisé en frange ouest du bourg de Rouans.

*Source : Géoportail*

### 2.1.2. OCCUPATION DES SOLS

Le site de la Madeleine est localisé en frange ouest du bourg de Rouans.

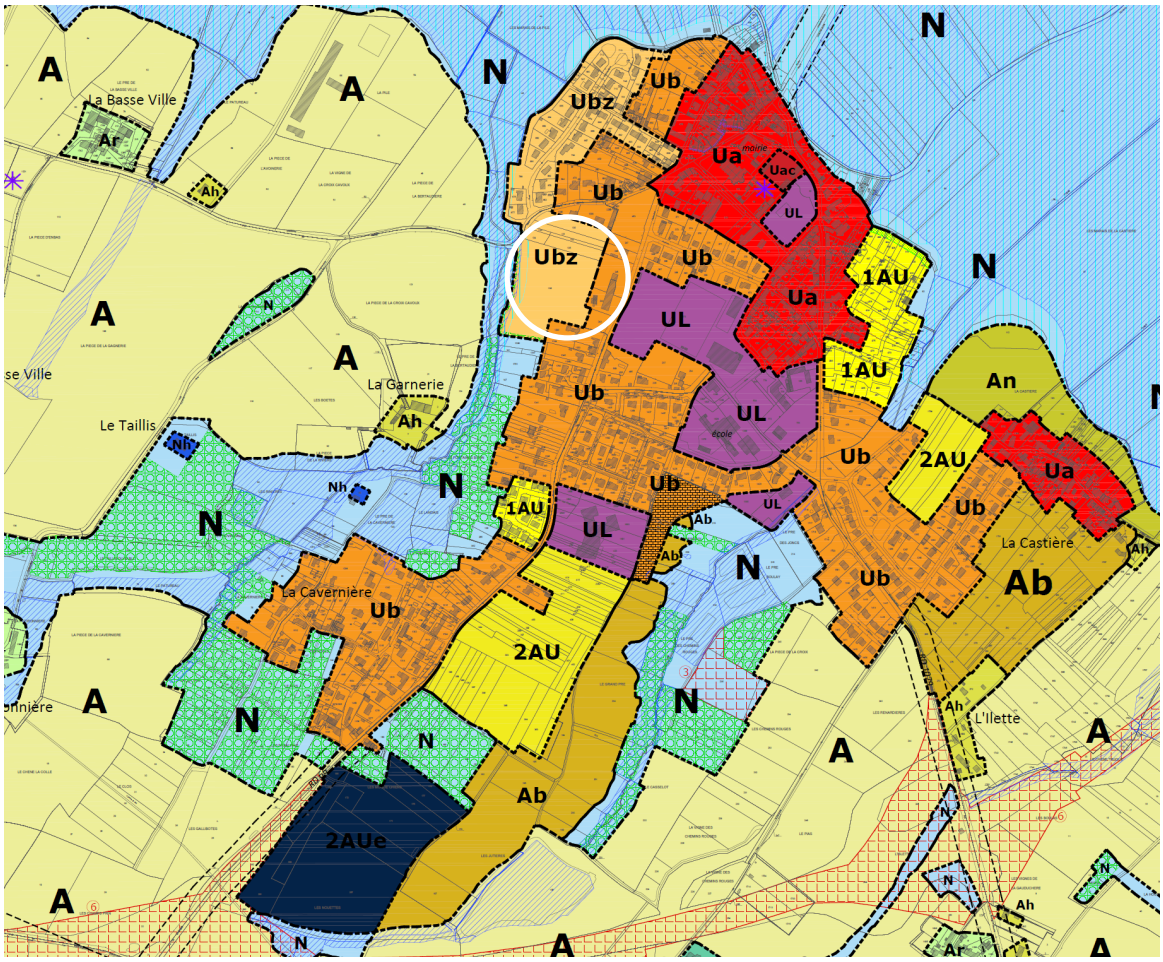
### 2.1.3. PLAN LOCAL D'URBANISME

Le site de la Madeleine est concerné par deux secteurs du PLU (cf. carte ci-dessous) :

- Un secteur Ub, sachant qu'il y a à ce niveau une erreur matérielle et que cette partie devrait être classée en sous-secteur Uba ;
- Un sous-secteur Ubz, qui correspondait à un ancien projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Il s'agit d'un secteur constructible à vocation principale d'habitat.

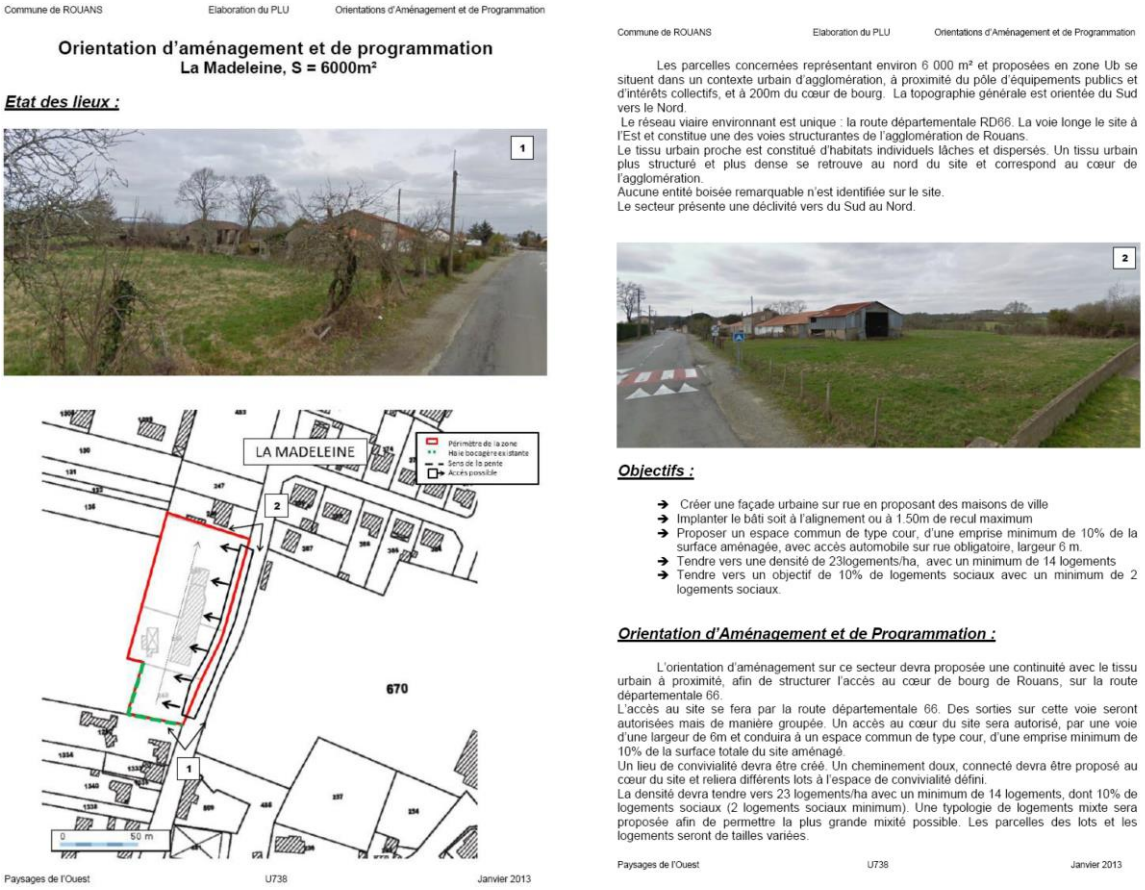
***Extrait du règlement graphique (zonage) en vigueur avant la présente procédure de Modification***




*Source : règlement graphique (zonage) du PLU de Rouans*

En outre, le secteur Ub (dans sa partie qui devrait être classée en sous-secteur Uba) est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Madeleine », le long de la RD66 (cf. page suivante).

***Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation en vigueur avant la présente procédure de Modification***



Commune de ROUANS Elaboration du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Orientation d'aménagement et de programmation**
**La Madeleine, S = 6000m²**

***Etat des lieux :***



Paysages de l'Ouest U738 Janvier 2013

Commune de ROUANS Elaboration du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les parcelles concernées représentant environ 6 000 m² et proposées en zone Ub se situent dans un contexte urbain d'agglomération, à proximité du pôle d'équipements publics et d'intérêts collectifs, et à 200m du cœur de bourg. La topographie générale est orientée du Sud vers le Nord.
Le réseau viaire environnant est unique : la route départementale RD66. La voie longe le site à l'Est et constitue une des voies structurantes de l'agglomération de Rouans.
Le tissu urbain proche est constitué d'habitats individuels lâches et dispersés. Un tissu urbain plus structuré et plus dense se retrouve au nord du site et correspond au cœur de l'agglomération.
Aucune entité boisée remarquable n'est identifiée sur le site.
Le secteur présente une déclivité vers du Sud au Nord.



***Objectifs :***

- Créer une façade urbaine sur rue en proposant des maisons de ville
- Implanter le bâti soit à l'alignement ou à 1.50m de recul maximum
- Proposer un espace commun de type cour, d'une emprise minimum de 10% de la surface aménagée, avec accès automobile sur rue obligatoire, largeur 6 m.
- Tendre vers une densité de 23logements/ha, avec un minimum de 14 logements
- Tendre vers un objectif de 10% de logements sociaux avec un minimum de 2 logements sociaux.

***Orientation d'Aménagement et de Programmation :***

L'orientation d'aménagement sur ce secteur devra proposée une continuité avec le tissu urbain à proximité, afin de structurer l'accès au cœur de bourg de Rouans, sur la route départementale 66.
L'accès au site se fera par la route départementale 66. Des sorties sur cette voie seront autorisées mais de manière groupée. Un accès au cœur du site sera autorisé, par une voie d'une largeur de 6m et conduira à un espace commun de type cour, d'une emprise minimum de 10% de la surface totale du site aménagé.
Un lieu de convivialité devra être créé. Un cheminement doux, connecté devra être proposé au cœur du site et reliera différents lots à l'espace de convivialité défini.
La densité devra tendre vers 23 logements/ha avec un minimum de 14 logements, dont 10% de logements sociaux (2 logements sociaux minimum). Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre la plus grande mixité possible. Les parcelles des lots et les logements seront de tailles variées.

Paysages de l'Ouest U738 Janvier 2013

*Source : Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.*

**Un projet d'ensemble est aujourd'hui prévu sur le site de la Madeleine.**

## 2.2. LES EVOLUTIONS ENVISAGEES

La présente Modification simplifiée vise à faire évoluer le règlement écrit de la zone Ub et à rectifier une erreur matérielle au niveau du règlement graphique (zonage) : le tableau récapitulatif ci-après précise la portée et les motifs des évolutions envisagées.

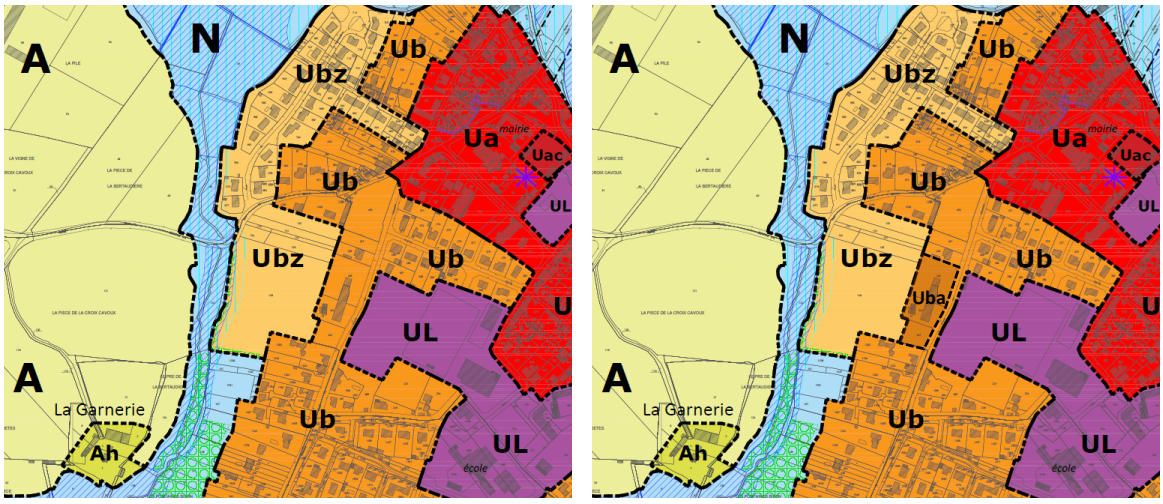
Les évolutions relatives au règlement écrit figure en Annexe du présent dossier, avec en ~~**rouge barré**~~ les éléments supprimés et en **vert** les éléments ajoutés.

L'évolution relative au règlement graphique (zonage) figure après le tableau récapitulatif des évolutions (cf. ci-après).

| Type d'évolution | Pièce concernée | Evolution envisagée | Explication complémentaire |
|---|---|---|---|
| **Rectification d'une erreur matérielle** | Règlement graphique (zonage) | Passage d'un secteur Ub à un sous-secteur Uba pour quelques parcelles localisées le long de la route de Chéméré (cf. extrait ci-après) | Le règlement graphique (zonage) a fait l'objet d'une évolution en zone Uba dans le cadre de la Modification n°1 approuvée le 29 janvier 2016, mais cette évolution n'a pas été reprise dans le règlement graphique (zonage) des procédures suivantes. Il s'agit donc de rectifier cette évolution. |
| **Evolution du règlement écrit de la zone Ub** | Règlement écrit | Suppression de toute mention relative à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) | Projet de ZAC qui n'est plus d'actualité |
| | | Modification des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en sous-secteur Ubz (article 6), afin de viser à la fois une règle générale d'implantation des constructions en retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et une disposition spécifique permettant que ce recul ne soit appliqué que par rapport à une des limites lorsque le terrain est bordé de plusieurs voies | Assouplissement des règles d'implantation quand cela n'est pas nécessaire, dans une logique d'optimisation du foncier et afin de générer des formes urbaines plus structurées |
| | | Modification des règles d'emprise au sol en sous-secteur Uba (article 9), en fixant les mêmes règles pour le sous-secteur Uba que ce qui existe déjà pour le sous-secteur Ubz (emprise au sol à 60%) | Viser une cohérence des règles d'emprise au sol, étant donné qu'un projet d'ensemble est envisagé sur les sous-secteurs Uba (cf. rectification d'erreur matérielle) et Ubz |

A gauche : extrait du zonage avant rectification de l'erreur matérielle

A droite : extrait du zonage après rectification de l'erreur matérielle



# 2.3. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

## 2.3.1. SOLS/SOUS-SOLS

Le secteur concerné par la rectification d'erreur matérielle est occupé par d'anciens bâtiments agricoles, le long de la route de Chéméré. Le secteur Ubz est enherbé et ne présente pas d'usage agricole.

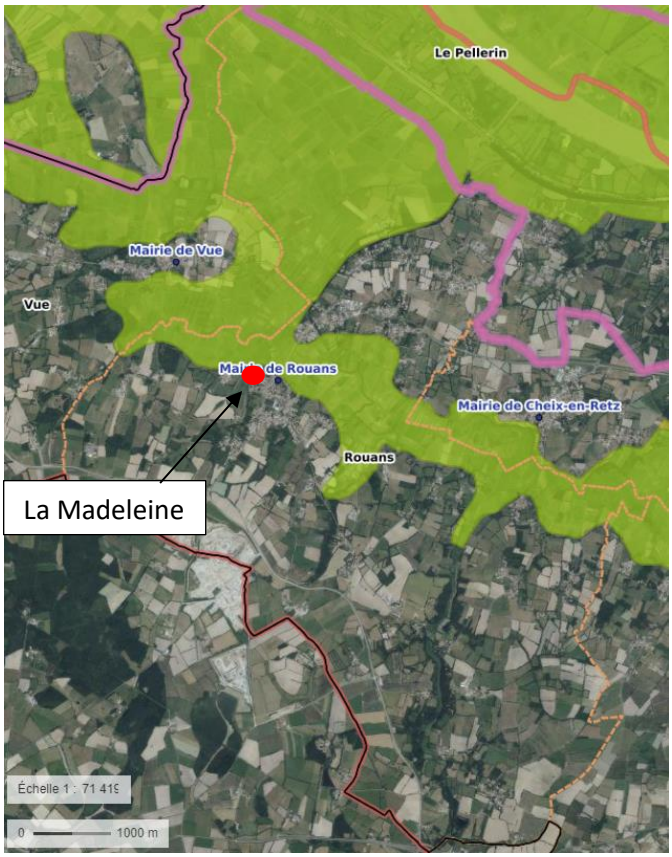
Les évolutions n'affectent pas le caractère constructible ou inconstructible du site : seules les évolutions du règlement écrit conduisent à un ajustement mineur des possibilités de construire, au sein d'un secteur déjà constructible.

A cet égard, outre une meilleure optimisation possible du site (légère augmentation de l'emprise au sol autorisée en sous-secteur Uba, assouplissement des règles d'implantation en sous-secteur Ubz), les évolutions ne présentent pas d'incidences notables.

## 2.3.2. MILIEUX NATURELS & BIODIVERSITE

La commune de Rouans est notamment concernée par la présence :

- D'un site Natura 2000 : FR5210103 et FR5200621 « **Estuaire de la Loire** » (Directive Oiseaux et Directive Habitats).




**NATURA 2000** *Source : Géoportail*

Les périmètres du site Natura 2000 viennent enserrer les secteurs agglomérés de la commune.

Les limites du site Natura 2000 vont du pont de la Vendée à Nantes jusqu'à la visière de Méan située à l'aval du pont de Saint-Nazaire. Il s'étire le long de la Loire sur une longueur de 50 km.

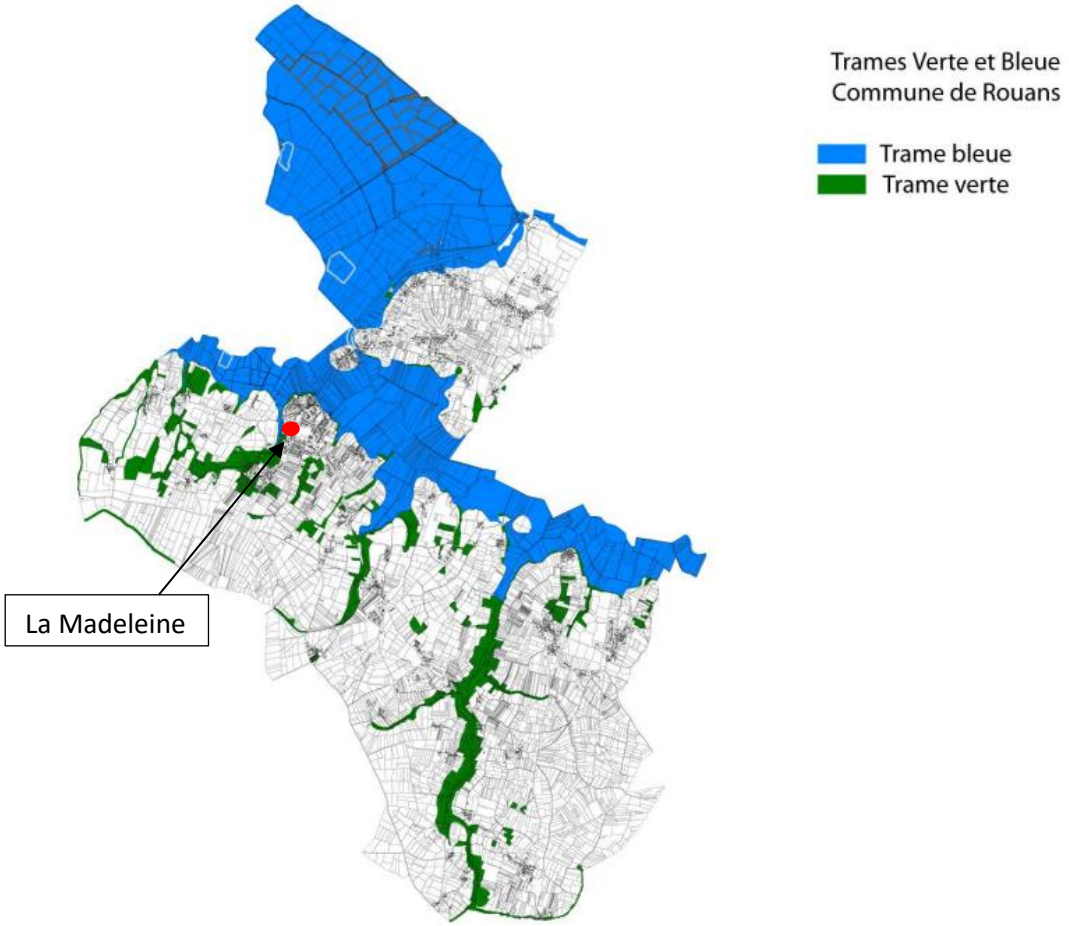
**Le site Natura 2000 est protégé par le règlement graphique du PLU, à travers une zone N. Les modifications envisagées ne portent que sur les zones U, et ne sont donc pas de nature à porter atteinte à cet espace naturel.**

- D'une ZNIEFF de type 1 « **Marais de l'Acheneau**».
- D'une ZNIEFF de type 2 « **Vallée de la Loire à l'aval de Nantes** ».

Le site de la Madeleine n'est concerné par aucune zone de protection.

Par ailleurs, il se trouve en-dehors de la Trame Verte et Bleue telles qu'identifiées au PLU de Rouans.

Trames verte et bleue identifiées :




*Source : Rapport de présentation du PLU.*

Seul le site de la Madeleine est concerné par les sous-secteurs Uba et Ubz. **Les évolutions envisagées portent uniquement sur un ajustement mineur des dispositions du PLU au niveau de ce secteur.** Dans la mesure où il s'agit d'un site déjà constructible au PLU, ces évolutions n'auront donc **aucune incidence notable sur les milieux naturels et la biodiversité, y compris vis-à-vis de Natura 2000.**

## 2.3.3. CYCLE DE L'EAU

- **Les eaux usées[1]**

Les zones urbanisées de la commune sont desservies par le réseau collectif d'eaux usées.

Les eaux usées du bourg de Rouans sont traitées par la STEP de Rouans – Grands Champs qui est conforme en équipement et en performance (Capacité nominale de 1 800EH, charge maximale en entrée de 973 EH).

[1] *Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr*

- **L'eau potable**

A Rouans, la distribution de l'eau potable est gérée par la SAUR Loire-Atlantique La Baule.

**Indicateurs de la qualité de l'eau à Rouans (44640)**

| Qualité de l'eau à Rouans | Mesures |
|---|---|
| Conformité microbiologique | 99.9% |
| Conformité physico-chimique | 94.5% |
| Fuites d'eau | 89.9m3/km/j |
| Taux de renouvellement du réseau | 1.1% |
| Fréquence des interruptions | 0.71/1000 abonnés |
| Taux de factures impayés | 2.31% |
| Taux de réclamations | 1.35/1000 abonnés |

Données 2019.

*Source : SAUR*

L'eau du secteur de Rouans est de bonne qualité et conforme aux limites de qualité de la réglementation.

- **L'eau pluviale**

La compétence « eau pluviale » relève de la Communauté d'Agglomération de Pornic Agglo Pays de Retz. Un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales est en cours de réalisation, et pourrait être validé en 2023.

**Les évolutions envisagées portent uniquement sur un ajustement mineur des dispositions du PLU au niveau du site de la Madeleine.** Dans la mesure où il s'agit d'un site déjà constructible au PLU, ces évolutions n'auront donc **aucune incidence notable sur les différentes thématiques relatives au cycle de l'eau.**

## 2.3.4. PAYSAGES & PATRIMOINE

L'estuaire de la Loire présente une mosaïque de milieux répartis selon la salinité et le degré de submersion des terres : zones d'eau libre, vasières, formations littorales, prés-salés, prairies inondables, roselières, formations boisées, friches… Les marais ont été aménagés afin de réguler les niveaux d'eau et de permettre la valorisation agricole de ces terrains. Sur le territoire en lien avec la commune, l'estuaire de la Loire se caractérise par des zones de marais et de roselières, soit une nette dominance agricole et naturelle.

Le territoire de Rouans se caractérise par plusieurs entités paysagères[2] :

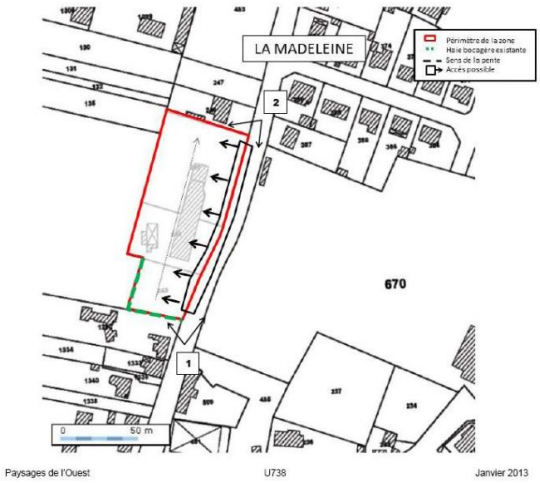
- Les îles de Loire et le pré-marais de l'Acheneau et de la Blanche,
- Les zones bocagères des plateaux intégrant les coteaux de la Blanche,
- Les secteurs urbanisés et en particulier le bourg de Rouans implanté en limite de plateau, sur les rives de l'Acheneau et de Messan comme satellite.

[2] *Source : Rapport de présentation du PLU*

Aucun élément de patrimoine bâti n'est identifié sur le site de la Madeleine. Une haie bocagère au Sud du secteur est précisément identifiée dans l'OAP existante applicable au sous-secteur Uba, afin d'être préservée (cf. extrait ci-contre).

Dans la mesure où il s'agit d'un site déjà constructible au PLU, **les évolutions envisagées n'ont aucune incidence notable sur les paysages et le patrimoine.**

*Source : Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.*




## 2.3.5. RISQUES NATURELS PRESENTS

La commune est concernée par les risques suivants[3] :

| Risque | Niveau | Enjeux identifiés |
|---|---|---|
| Inondation | Faible | Aléa faible |
| Phénomènes météorologiques | Faible | Aléa faible |
| Radon | Fort | Catégorie 3 |
| Séisme | Moyen | Catégorie 3 |

**Aucune incidence significative n'est attendue sur le plan des risques naturels.**

## 2.3.6. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES

La commune est concernée par le risque Transport de Marchandises Dangereuses (TMD).

Le bourg de Rouans, où se trouve le secteur concerné par l'évolution, est traversé par la RD66 et la RD1079 ; aucun de ces axes n'est concerné par un classement sonore.

Au nord du bourg, passe la RD723 ; si elle est concernée par un classement sonore, elle se trouve toutefois à distance du secteur concerné par l'évolution (distance > 1.3 km à vol d'oiseau).

**Aucune incidence significative n'est attendue sur le plan des risques technologiques.**

## 2.3.7. QUALITE DE L'AIR, EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, ENERGIE

Le site de la Madeleine est localisé à un emplacement stratégique à l'échelle du bourg, qui est ainsi « à portée de pieds ».

Dans la mesure où il s'agit d'un site déjà constructible au PLU, **les évolutions envisagées n'ont aucune incidence notable sur les thématiques « qualité de l'air », « émissions de gaz à effet de serre » et « énergie ».**

## 2.3.8. LES DECHETS

Le traitement des déchets est assuré par Pornic Agglo Pays de Retz qui a la compétence Environnement.

Dans la mesure où il s'agit d'un site déjà constructible au PLU, **les évolutions envisagées n'ont aucune incidence notable sur le plan de la gestion des déchets.**

[3] *Source : www.géorisque.fr*

### 2.3.9. ANALYSE DE INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT : CONCLUSION

**Les évolutions envisagées ne présentent pas d'incidences notables sur les différentes thématiques environnementales. A cet égard, l'analyse peut être arrêtée à ce stade.**

## 2.4. ARTICULATION AVEC LE PADD ET LE SCOT

### 2.4.1. ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le site de la Madeleine a été classé en zone U en cohérence avec le PADD du PLU approuvé en 2013.

**Les évolutions envisagées ne modifient pas ce principe, et ne portent donc pas atteinte au PADD.**

### 2.4.1. ARTICULATION AVEC SCOT

La commune de Rouans s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Retz approuvé le 28 juin 2013 et modifié le 19 mars 2018. La Modification simplifiée doit être compatible avec les orientations du SCOT.

**Le SCOT précise[4] :**

*« Le SCoT privilégie le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat et d'activités au sein des zones urbaines existantes et souhaite particulièrement optimiser et intensifier les espaces de centralités urbaines (centres-villes, bourgs et pôles communaux…), et les secteurs urbains stratégiques (voir ci-avant).*

*Dans chaque commune, le développement de l'habitat par renouvellement urbain sera privilégié dans les secteurs desservis par les transports collectifs, ainsi qu'à proximité des équipements, des services et des commerces des centralités. »*

**Même si elle ne modifie pas le caractère constructible du site de la Madeleine, la présente Modification simplifiée permet d'optimiser la consommation foncière au sein de la zone U ; à cet égard, elle est compatible avec les orientations du SCOT.**

[4] *Chapitre 1.2 du DOO du SCOT*

# ANNEXE : RÈGLEMENT ECRIT DE LA ZONE U

## Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines à vocation principale d'habitat U Secteur Ua et sous secteur Uac – Secteur Ub et sous- secteurs Ubz et Uba

La **zone urbaine à vocation d'habitat** correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ua comprend un sous-secteur Uac correspondant à un secteur à vocation commerciale.**
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
  **Le secteur Ub comprend un sous-secteur Ubz ~~de la ZAC dite du Grand Chemin~~ et un sous secteur Uba.**

### Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité d'un quartier d'habitations.

2) Les constructions à usage agricole,

3) Les entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

4) Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

5) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

6) Le stationnement des caravanes, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où des bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

7) Les affouillements et exhaussements du sol en dehors de ceux autorisés à l'article Ua 2.

8) Les installations classées soumises à autorisation.

9) Les dépôts et stockage à l'air libre de tous matériaux, inertes ou non, et de déchets, ainsi que les dépôts de véhicules.

10) Les garages collectifs de caravanes.

11) Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.

12) Le changement de destination des locaux commerciaux dans le linéaire identifié en annexe 1 du présent règlement est interdit.

## Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1) Les constructions abritant des activités commerciales ou de services sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances.
2) L'édification de construction abritant une installation classée pour la protection de l'environnement, sous réserve :
   - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du secteur, comme, par exemple, droguerie, laverie, station-service, chaufferie, etc...
   - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
3) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

4) Les affouillements ou exhaussements liés à un projet de construction, à la création de voirie, à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

5) Les bâtiments d'activités autres que commerciales ou de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'habitat dans la limite d'une surface d'emprise au sol de 200 m².

6) Les constructions et installations nécessaires aux équipements et infrastructures publics ou collectifs sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent et notamment les ouvrages de transport électrique.

7) Les constructions d'habitations, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral relatif au bruit des infrastructures terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur. (matérialiser la bande concernée sur les plans).

8) Les démolitions de bâti pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage.

9) Dans le sous-secteur Uac, sont autorisées les constructions et installations à vocation commerciale uniquement.

10) Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 3 – Accès et voiries

### 1 - Accès

La modification ou la création d'accès individuel aux routes départementales est soumise à l'autorisation des services gestionnaires.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Un accès de 3 mètres est autorisé uniquement pour la desserte d'un logement. Au-delà, il y obligation de créer un accès de 4 mètres minimum d'emprise.

### 2 - Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ainsi que les servitudes de passage existantes ou créées à l'occasion d'un projet doivent avoir :

- une largeur de chaussée de 3 mètres minimum pour la desserte d'un logement,
- une largeur de chaussée de 4 mètres minimum pour celles desservant entre 2 et 5 logements.

A partir de 6 logements, elles doivent avoir :

- une largeur de 3 mètres de chaussée minimum en sens unique,
- une largeur de 4 mètres de chaussée minimum si elles sont à double sens,
- si la chaussée se termine en impasse elle devra être aménagée dans sa partie terminale par un rond-point dimensionné en fonction de la taille de l'opération avec un minimum de 22 mètres de diamètre intérieur.

## Article U 4 - Desserte par les réseaux

### *1 - Alimentation en eau*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### *2 - Assainissement eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement

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

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur et prévoir d'être mis hors circuit en vue du raccordement au réseau collectif. Lorsque les réseaux collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle devra s'y raccorder et toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de 2 ans.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement non collectif sur l'unité foncière de la construction en l'absence d'un réseau public d'assainissement.

### *3 - Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

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

Les opérations comportant un espace de plus de 15 places de stationnement (intérieures ou extérieures) devront être équipées d'un séparateur d'hydrocarbures disposés avant rejet des eaux pluviales.

### *4 - Réseaux électriques et de télécommunication.*

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être raccordées au réseau de distribution.

Les raccordements des constructions aux réseaux de distribution électrique et de télécommunication devront être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique. Cette disposition ne s'applique pas nécessairement aux réseaux collectifs de distribution sur voie publique.

Dans le cas d'opérations de lotissements, l'éclairage public doit être prévu.

### 5 - *Collecte des déchets*

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagée sur le terrain d'assiette de la construction.

## Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

En dehors des secteurs concernés par les marges de recul indiquées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées comme indiqué ci-dessous :

- **En secteur Ua** :

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou éventuellement en retrait jusqu'à 5 mètres maximum de la limite d'emprise, l'alignement étant alors assuré par un mur, un muret, un porche ou portail d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
    - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente,
    - lorsque le projet de construction ne peut être implanté en raison d'un linéaire à l'alignement inférieur ou égal à 6 mètres, la construction projetée peut s'implanter en recul.
    - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
    - lorsque le projet de construction concerne une annexe séparée,
    - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
    - pour des raisons de sécurité avec notamment la possibilité d'alignement partiel des constructions
    - lorsque le projet de construction s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble justifiant une implantation différente
    - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **En secteurs Ub**

Le nu des façades des constructions doit respecter les marges de recul indiquées sur le plan de zonage ou les conditions suivantes :

- Le nu des façades des constructions sera édifié à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique.
- Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :
    - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sous réserve que l'extension n'entraîne pas une diminution de la marge de recul existante,
    - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
    - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux,
    - lorsqu'il s'agit d'un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectif ou d'un service exigeant la proximité immédiate de la route.

- ~~En sous-secteur Ubz, les implantations sont règlementées par le cahier des charges de la ZAC.~~
- En sous-secteur UBz :
    - Le nu des façades des constructions sera édifié à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique, des implantations différentes étant possible dans les mêmes cas que pour le secteur Ub ;
    - Toutefois, lorsque le terrain est bordé de plusieurs voies, le recul de 5 mètres pourra ne s'appliquer que par rapport à une seule limite d'emprise publique : une implantation à l'appui ou en retrait de 3 mètres minimum des autres limites publiques sera alors possible.

- En sous-secteur Uba, le nu des façades des constructions sera implanté soit à l'alignement ou à 1,50 m de recul maximum.

- Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en limite séparative ou à 3 mètres minimum.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus seront possibles pour :

- des extensions de bâtiments existants ayant une implantation différente
- des équipements publics et d'intérêt collectif

Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.

## Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

## Article U 9 - Emprise au sol des constructions

- Sans objet en Ua
- Le coefficient d'emprise au sol maximum autorisé est fixé à :
  - 50% **en Ub**
  - 60% **en Ubz** et **Uba**, sauf pour les logements sociaux

## Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, avant exécution des remblais ou déblais, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Le niveau du trottoir pouvant se substituer au niveau du sol existant. La mesure étant prise à l'alignement, dans le sens parallèle à la voie par tranche de 20 mètres de façade.

Les constructions pourront avoir une hauteur différente dans les cas suivants :

1. En cas de construction accolée à une construction existante d'une hauteur supérieure aux règles de la zone, une hauteur identique à la construction existante pourra être autorisée, à condition qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
2. Les équipements publics ou d'intérêts collectifs, il n'est pas fixé de hauteur maximale.
3. Les dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques ou de superstructure.

Les annexes séparées seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative ou à 10 cm minimum pour celles dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m². Elles auront une hauteur maximale de 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et une hauteur maximale de 4,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique.

## Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### *1 - Aspect général*

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale

***Pour le bâti pierre :***

La réhabilitation, changement d'affectation, aménagement des constructions traditionnelles en pierre doivent se faire dans le sens d'une mise en valeur architecturale du bâtiment et notamment respecter les points suivants :

- Les murs en pierres apparentes doivent être maintenus sous cet aspect. Les extensions, y compris contemporaines, doivent s'intégrer parfaitement au bâti d'origine.

### *2 – Toitures*

Sont interdites

- Les plaques en tôles métalliques non laquées,
- Les plaques en fibrociment grises apparentes,

sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

**En secteur Ua**

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente maximale sera de 35° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant ou des matériaux d'origine du bâti existant pour les extensions.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur les constructions principales sous réserve de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface au sol de la construction. Elles pourront être autorisées pour les annexes séparées de la construction principale.

Dans le cadre du développement durable :

Les toitures terrasses végétalisées (sauf pour les bâtiments répertoriés par une étoile sur le plan de zonage) et la pose de panneaux solaires et photovoltaïques (sous réserve d'une bonne intégration dans la toiture) sont autorisées nonobstant les dispositions précédentes.

**En secteur Ub** : pas de prescriptions particulières.

### *3 - Clôtures*

***Hauteur :***

La hauteur maximale des clôtures est fixée comme suit :

- **En secteur Ua** : 2 mètres en limite d'emprise publique ou privée et en limite séparative.
- **En secteurs Ub** : 1,5 m en limite d'emprise publique ou privée et 2 mètres en limite séparative

La hauteur des clôtures en Ua sera de 1,50 mètre minimum.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- pour les piliers d'encadrement de portail,
- lorsque la clôture s'inscrit en continuité avec une clôture en bon état d'une hauteur supérieure à la hauteur autorisée.

***Composition***

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

De manière générale, sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées sauf si elles sont implantées en limite séparative pour une hauteur n'excédant pas 1 m.
- Les bâches et filets brise vent ou pare vue en plastique en limite d'emprise publique ou privée.
- Les matériaux de fortune.
- Les murs en parpaings non enduits.
- Les brandes en limite d'emprise publique ou privée.

**En secteur Ua**, seuls les murs ou murets enduits deux faces sont autorisés en limite d'emprise publique ou privées.

### *4 – Annexes*

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

L'utilisation d'abris et de garages préfabriqués métalliques ou préfabriqués béton non enduits ou peints est interdite.

Les toitures faites de plaques en tôles métalliques non laquées ou de plaques en fibrociment grises apparentes sont interdites sauf si elles s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement existant.

Les annexes séparées de la construction principale seront implantées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de la limite séparative. Toutefois les annexes séparées inférieures ou égales à 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limites séparatives ou à 10 cm minimum de ces dernières.

## Article U 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

**1 - Constructions, extension, changement de destination à usage d'habitation :**

**La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m²**

- une place de stationnement par logement égale ou inférieure à 50 m².
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface créée.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

**2- Constructions à usage de bureaux et services :**

Une place de stationnement par 20 m² de surface.

**3- Constructions à usage de commerce :**

- à partir de 300 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

**4- Constructions à usage d'ateliers et d'entreprises :** 1 place par 100 m² de surface

**5- Etablissements divers :**

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants, cafés : 1 place par 100 m² de salle,
- Hôtels-restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Salle de réunions : 1 place pour 4 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réalisation d'équipements publics dans la mesure où, dans un rayon de 300 mètres, les collectivités disposent d'un nombre de places suffisantes tant sur le domaine public que privé des collectivités.

## Article U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

1) Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**2)** Les dépôts, citernes, stockage doivent être dissimulés derrière un écran afin de ne pas être vus de la voie publique.

## Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.